

SKRIPSI

ANALISIS BIAYA OPERASIONAL KONSTRUKSI RUMAH SEHAT SEDERHANA (RSH) PADA PERUMAHAN ALAMANDA DEVELOPER PT. MEGA CITRA PERKASA

Diajukan Untuk Melengkapi Serta Memenuhi Syarat- syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Lengkap Strata Satu
Pada Fakultas Ekonomi Dan Ilmu Sosial



Oleh :

MUHAMMAD IKHSAN

NIM : 10671004736

**JURUSAN MANAJEMEN S1 FAKULTAS EKONOMI DAN
ILMU SOSIAL UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTANSYARIF KASIM (UIN)
SUSKA RIAU
2010**

Analisis Biaya Operasional Konstruksi Rumah Sehat Sederhana (RSH) type 36 Pada
Perumahan Alamanda Developer PT. Mega Citra Perkasa

Abstrak

Oleh

Muhammad Ikhsan

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya PT. Mega Citra Perkasa terlebih dahulu harus menganalisa biaya-biaya yang akan dikeluarkan dalam membangun perumahan. Pihak perusahaan harus mengetahui apa saja yang dapat menyebabkan naik atau turunnya biaya yang dikeluarkan dalam pembangunan konstruksi rumah, dengan rumusan masalah faktor-faktor apakah yang mempengaruhi realisasi biaya pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) type 36. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang mempengaruhi realisasi biaya konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) type 36. Metode pengumpulan data yaitu dengan wawancara langsung dengan karyawan dokumentasi yang ada pada perusahaan yang akan diteliti. Analisis data deskriptif yaitu metode menjelaskan, mengelompokkan data yang telah terkumpul menurut jenis dan macamnya kemudian diuraikan atau diberi keterangan-keterangan, selanjutnya diambil suatu kesimpulan yang sifatnya mendukung penjelasan hasil penelitian. Variabel-variabel yang diteliti dalam penelitian ini terdiri dari variabel bebas dan terikat. Adapun variabel bebasnya terdiri dari biaya material (X1) upah tenaga kerja (X2) sedangkan variabel terikatnya adalah biaya operasional (Y). Dari hasil penelitian ini diperoleh bahwa biaya operasional konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) type 36 ditahun 2006 dan 2007 mengalami kelebihan anggaran biaya. Pada tahun 2006 kelebihan anggaran biaya mencapai 2,91% sedangkan tahun 2007 sebesar 2,55%. Ditahun 2008 dan 2009 mengalami kekurangan anggaran biaya yang salah satu penyebabnya terjadinya krisis global dipertengahan tahun 2008. pada tahun 2008 kekurangan anggaran mencapai 3,24% sedangkan tahun 2009 sebesar 1,26%. Hal ini dapat kita lihat pada tabel perbandingan antara rencana anggaran biaya dengan realisasi biaya yang telah disajikan penulis.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii

BAB I : PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang	1
I.2 Perumusan Masalah	6
I.3 Tujuan Dan Penelitian	7
I.4 Sistematika Penulisan	7

BAB II : TELAAH PUSTAKA

II.1 Pengertian Operasional	9
II.2 Pengertian Biaya	13
II.3 Kerangka Konseptual	15
II.4 Hipotesis	16
II.5 Variabel Penelitian	16
II.6 Islam dan Operasional	16

BAB III : METODE PENELITIAN

III.1 Lokasi Penelitian	19
III.2 Jenis dan Sumber Data	19
III.3 Teknik Pengumpulan Data	19
III.5 Analisa Data	20

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

IV.1 Sejarah Perusahaan	21
IV.2 Struktur Organisasi Perusahaan	22
IV.3 Aktifitas Perusahaan	33
IV.4 Gambaran Umum Proyek	34

BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

V.1 Faktor-faktor yang mempengaruhi realisasi biaya operasional	38
V.2 Biaya Material	42
V.3 Perkembangan Upah Tenaga Kerja.....	53
V.4 Kebijakan yang Diambil Perusahaan	56

BAB VI : PENUTUP

VI.1 Kesimpulan	59
VI.2 Saran	60

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Rencana Anggaran dan Realisasi Biaya Operasional Konstruksi Rumah sehat sederhana (RSH) type 36 Pada Perumahan Alamanda PT. Mega Citra Perkasa Pekanbaru 2006-2009	5
Tabel V.1 Perbandingan Antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) Dengan Realisasi Biaya Pembangunan Konstruksi Rumah Sehat Sederhana (RSH) type 36 Pada Perumahan Alamanda PT. Mega Citra Perkasa Tahun 2006.....	45
Tabel V.2 Perbandingan Antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) Dengan Realisasi Biaya Pembangunan Konstruksi Rumah Sehat Sederhana (RSH) type 36 Pada Perumahan Alamanda PT. Mega Citra Perkasa Tahun 2007.....	47
Tabel V.3 Perbandingan Antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) Dengan Realisasi Biaya Pembangunan Konstruksi Rumah Sehat Sederhana (RSH) type 36 Pada Perumahan Alamanda PT. Mega Citra Perkasa Tahun 2008.....	49
Tabel V.4 Perbandingan Antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) Dengan Realisasi Biaya Pembangunan Konstruksi Rumah Sehat Sederhana (RSH) type 36 Pada Perumahan Alamanda PT. Mega Citra Perkasa Tahun 2009.....	51

DAFTAR GAMBAR

Gambar IV.1 Struktur Organisasi PT. Mega Citra Perkasa Pekanbaru.....	27
---	----

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi masyarakat di samping kebutuhan sandang, pangan dan pendidikan yang selanjutnya akan menentukan kesejahteraan masyarakat. Rumah merupakan suatu kebutuhan pokok bagi kehidupan masyarakat, sehingga dengan meningkatnya jumlah penduduk maka akan meningkat pula kebutuhan akan perumahan, dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan maka pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta dalam lokasi perumahan di kota Pekanbaru. Setiap tahun minat masyarakat untuk membeli rumah akan semakin meningkat, sehingga mendorong pihak swasta untuk berlomba-lomba mendirikan kompleks perumahan.

Untuk kota Pekanbaru pembangunan perumahan baik itu type mewah, sederhana maupun sangat sederhana setiap tahunnya cukup pesat, hal ini karena kota Pekanbaru masih memiliki lahan kosong yang cukup luas. Disamping itu minat masyarakat untuk memiliki rumah didalam sebuah perumahan juga semakin meningkat. Dalam rangka pencapaian tujuan, manajemen perusahaan harus dapat menghindari suatu keputusan yang dapat merugikan perusahaan itu sendiri, untuk itu dibutuhkan informasi yang relevan dan strategi-strategi yang baik terhadap lingkungan dan pengambilan keputusan dan pengambilan tindakan. Perusahaan harus memperhatikan kebijaksanaan harga yang harus diterapkan, lokasi perumahan, dan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun perumahan tersebut.

Perkembangan perekonomian ini mengakibatkan timbulnya persoalan yang sangat kompleks dalam perusahaan. Hal ini memerlukan pemikiran yang semakin mendasar bagi seorang pimpinan perusahaan dalam mengambil kebijaksanaan, sehingga segala aktifitas perusahaan dapat memberi keuntungan yang maksimum atau paling tidak perusahaan tersebut dapat bertahan untuk melanjutkan operasinya. Oleh karena itu pihak perusahaan perlu menganalisa kegiatan operasionalnya yang berkaitan dengan posisi perusahaan. Pendapatan dan biaya operasional adalah dua variabel yang sangat menentukan terhadap besar kecilnya laba yang akan diperoleh suatu perusahaan. Dalam kegiatan operasinya sehari-hari, suatu perusahaan membutuhkan dana untuk membiayai aktifitas yang dilakukan perusahaan untuk menghasilkan pendapatan. Pada umumnya perusahaan akan berusaha memperbesar pendapatan dibanding biaya-biaya yang dikeluarkannya. Demikian juga halnya dengan para developer perumahan yang bergerak dalam bidang penyediaan rumah, dimana dalam kegiatan operasionalnya untuk memperoleh laba yang diharapkan maka harus ditempuh kebijaksanaan yang tepat. Dalam hal ini para developer selayaknya mengadakan pendekatan penentuan harga jual produsen yang berdasar sifatnya dimana perusahaan lebih cenderung untuk memfokuskannya pada beberapa besar tingkat keuntungan yang diperoleh.

Sehubungan dengan itu, salah satu pembangunan perumahan dan pemukiman yaitu Alamanda ini perlu ditingkatkan secara terarah dan terpadu dengan memperhatikan dinamika penduduk serta faktor-faktor lain yang berhubungan langsung dengan pembangunan perumahan dan pemukiman sebagaimana kebijaksanaan pemerintah yang menekankan pembangunan perumahan dengan perbandingan 1 : 3 : 6 (UU No.24

tahun 1992) dengan maksud 1 (satu) untuk rumah mewah, 3 (tiga) untuk rumah sederhana, dan 6 (enam) untuk rumah sangat sederhana.

Walaupun akhir-akhir ini kegiatan perum perumnas menunjukkan agak sedikit menurun dalam pembangunan, akan tetapi kegiatan pengembang swasta justru menunjukkan peningkatan cukup besar. Dalam rangka penyediaan perumahan yang disalurkan melalui KPR-BTN, juga mengalami peningkatan dari 47.300 debitur pada tahun 1984/1985 menjadi 91.000 debitur pada tahun 1988/1989, atau meningkat rata-rata 20% setahun. Seluruh hasil pembangunan perumahan tersebut disalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, namun demikian peningkatan ini belum dapat memenuhi kebutuhan akan perumahan.

Ini disebabkan karena semakin lajunya perkembangan masyarakat dewasa ini serta keterbatasan-keterbatasan yang mereka hadapi dalam hal pemilikan perumahan, akan terus menyebabkan peningkatan masyarakat yang belum memiliki rumah sendiri, dengan demikian mereka cenderung untuk menyewa atau menumpang pada orang tua atau keluarganya. Keadaan ini akan memperlihatkan dalam satu rumah terdapat lebih dari satu rumah tangga, kondisi tersebut disebabkan karena sebagian besar pendapatan mereka belum mencukupi untuk memiliki rumah sendiri.

Melihat dari kenyataan-kenyataan dan gambaran keadaan di atas, maka pemerintah sejak tahun 1974 telah membentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) yang khusus menangani pembangunan perumahan di Indonesia. Seiring dengan hal itu sejumlah Undang-Undang dan peraturan yang berkaitan erat dengan pembangunan perumahan dan pemukiman juga telah diterbitkan, yaitu No. 5 tahun 1990 yang memungkinkan peran serta swasta dalam

penanganan kawasan kumuh kota yang terletak di atas tanah Negara. Undang –Undang No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman dan Undang-Undang No. 24 tahun 1992 tentang penataan ruang. Kemudian telah terbit pula sebuah surat keputusan menteri Negara Perumahan rakyat No.02/KPTS/1993 tentang pemantapan sistam pembiayaan pengadaan perumahan sederhana, dimana Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) diberikan kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah dengan tujuan agar dapat membantu masyarakat dalam hal pemilikan rumah dengan bunga rendah.

Partisipasi pihak pengusaha swasta yang diharapkan pemerintah untuk turut menyediakan perumahan sederhana kepada masyarakat, khususnya masyarakat yang berpenghasilan menengah dan rendah tidak disia-siakan oleh PT. MEGA CITRA PERKASA. Bersama mitra usahanya Bank Tabungan Negara, Bank Panin, Bank Riau, Bank mandiri, dan BNI perusahaan ini mulai beroperasi pada tahun 1999.

Salah satu proyek PT. MEGA CITRA PERKASA adalah pembangunan rumah sehat sederhana (RSH) komplek perumahan alamanda yang berlokasi di jalan taman karya kelurahan tuah karya kecamatan tampan pekanbaru. Dalam membangun proyek tersebut perusahaan harus dapat memprediksi budget yang akan dikeluarkan perusahaan, maka alangkah baiknya kita mengetahui sejauh mana PT. MEGA CITRA PERKASA dalam menjalankan kegiatan operasionalnya dalam membangun rumah sehat sederhana (RSH) ini. Untuk itu penulis akan menyajikan tabel di berikut :

Tabel I.1

Rencana anggaran dan realisasi biaya operasional konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) type 36 pada perumahan Alamanda PT.MEGA CITRA PERKASA Pekanbaru tahun 2006 – 2009

Tahun	Unit	Rencana Anggaran Biaya Konstruksi (Rp)	Realisasi Konstruksi (Rp)
2006	17	505.622.500	491.640.000
2007	47	1.444.404.000	1.408.355.000
2008	45	1.537.537.500	1.589.040.000
2009	46	1.674.400.000	1.695.790.000

Mengamati tabel yang ada diatas, bahwa biaya operasional untuk pembangunan konstruksi untuk rumah sehat sederhana (RSH) yang dikeluarkan oleh PT. Mega Citra Perkasa Pekanbaru terus mengalami peningkatan dari tahun-ketahun. Kalau pada tahun 2006 dan 2007 anggaran biaya tidak melebihi dari realisasi, maka pada tahun 2008 dan 2009 realisasi biaya pembangunan konstruksi mengalami kenaikan dibandingkan anggaran yang direncanakan oleh perusahaan. Salah satu penyebabnya adalah naiknya harga bahan bangunan yang merupakan dampak dari krisis global saat itu. Kemudian naiknya harga-harga bahan pokok yang mengakibatkan naiknya upah tenaga kerja, dapat kita ketahui dari tabel diatas kekurangan anggaran yang paling tinggi yaitu terjadi pada tahun 2008. Sementara pada tahun 2009 juga masih terjadi kekurangan anggaran biaya tetapi ditahun ini kekurangan anggaran lebih kecil dibandingkan tahun 2008, ini dikarenakan mulai meredanya krisis global berangsur-angsur pada pertengahan 2009. Manajemen perusahaan telah berusaha melakukan penghematan dan efisiensi agar

realisasi biaya tidak melampaui dari anggaran yang bertujuan untuk meningkatkan profit perusahaan. Akan tetapi pada pelaksanaannya tidak terwujud karena terjadi hal-hal yang tidak diperkirakan sebelumnya oleh pihak perusahaan.

Dari hal diatas, permasalahan yang timbul sekarang adalah bagaimana cara manajemen perusahaan mengatur biaya pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) agar realisasi lebih kecil dari rencana anggaran biaya. Salah satu langkah yang diambil manajemen perusahaan adalah melakukan pembelian material bangunan langsung pada distributornya. Berikutnya diadakan pengurangan tenaga kerja harian dilapangan dan melakukan pengawasan yang lebih optimal. Dengan mengambil langkah tersebut, maka perusahaan diharapkan bisa menekankan biaya pembangunan konstruksi rumah.

Dari uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan sebuah penelitian yang akan penulis tuangkan dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi sebagai penyelesaian tugas akhir penulis di fakultas Ekonomi Dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Qasim Riau, dengan diberi judul :

“ANALISIS BIAYA OPERASIONAL KONSTRUKSI RUMAH SEHAT SEDERHANA (RSH) PADA PERUMAHAN ALAMANDA DEVELOPER PT. MEGA CITRA PERKASA”

I.2 Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, maka penulis merumuskan masalah :

Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi realisasi biaya konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) type 36 pada perumahan Alamanda Pekanbaru ?

I.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang mempengaruhi realisasi biaya konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) type 36.
2. Untuk mengetahui kebijakan atau langkah-langkah yang diambil oleh manajemen perusahaan dalam meminimalisir biaya operasional konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) type 36.

Sejalan dengan tujuan diatas, maka penelitian ini diharapkan bermanfaat :

1. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam pemecahan masalah yang dihadapi perusahaan.
2. Untuk dijadikan bahan masukan bagi calon peneliti untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang operasional melalui kegiatan penelitian.
3. Bagi almamater tercinta Universitas Islam Negri , dalam rangka mewujudkan Tri Dharma Perguruan Tinggi.

I.4 Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini sistematika penulisan akan meliputi enam bab dengan kerangka sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bab yang mengemukakan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TELAAH PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang pengertian-pengertian dasar objek penelitian, hipotesis dan variabel penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini membicarakan tentang metode penelitian yang meliputi lokasi dan waktu penelitian, jenis sumber data, populasi dan sample, metode pengumpulan data, serta analisa data.

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini memuat tentang sejarah berdirinya perusahaan, aktifitas perusahaan, dan gambaran umum perumahan.

BAB V : HASIL PENELITIAN DAN ANALISA

Mengemukakan dari hasil penelitian dan pembahasan masalah.

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bab penutup yang mengemukakan beberapa kesimpulan dan saran yang dapat ditarik dari pembahasan-pembahasan bab sebelumnya sebagai alternatif pemecahan masalah yang sedang dihadapi untuk pedoman pada masa yang akan datang.

BAB II

TELAAH PUSTAKA

II.1 Pengertian Operasional

Dalam pengertian yang paling luas operasional berkaitan dengan produksi barang dan jasa. Dengan demikian manajer operasional bertanggung jawab untuk menghasilkan barang atau jasa dalam organisasi. Manajer operasional mengambil keputusan yang berkenaan dengan suatu fungsi operasi dan sistem transformasi yang digunakan. Manajemen operasi adalah kajian pengambilan keputusan dari suatu fungsi operasi.

Fungsi operasional yaitu, bertanggung jawab atas produksi barang atau jasa (peningkatan penawaran). Sedangkan fungsi keuangan bertanggung jawab atas sumber dan dana penggunaan dana. Bidang-bidang fungsional ini cenderung berkaitan erat dengan bagian-bagian dalam organisasi, karena umumnya bisnis diorganisasi atas dasar fungsional.

Operasional sebagai sistem transformasi yaitu yang mengubah masukan menjadi barang dan jasa, yang menjadi masukan sistem tersebut adalah energi, material, tenaga kerja, modal dan informasi. Semua masukan ini diubah menjadi barang dan jasa melalui teknologi proses, yaitu metode yang digunakan untuk melakukan transformasi tersebut. Perubahan pada teknologi merubah cara suatu masukan digunakan terhadap lainnya, dan mungkin pula produk yang dihasilkan. Jenis masukan yang digunakan antara satu industri dengan industri lainnya berbeda-beda.

Operasi pada perusahaan manufaktur mobil memerlukan masukan berupa modal, dan energi untuk mesin-mesinnya, fasilitas, dan peralatan. Tenaga kerja dibutuhkan untuk mengoperasikan dan memelihara peralatan, sedangkan masukan berupa material menjadi

dasar proses konversi dari bahan baku menjadi barang jadi. Sedangkan operasi pada perusahaan properti perumahan memerlukan masukan berupa modal, lahan untuk bangunan, material dan peralatan. Tenaga kerja dibutuhkan untuk pekerjaan fisik bangunan. Masukan berupa bahan bangunan menjadi dasar proses konversi dari material menjadi bangunan.

a) Strategi operasional

Strategi operasional merupakan suatu pandangan bagi fungsi operasi yang dapat mengarahkan pengambilan keputusan. Tujuan strategi operasional ini adalah menghubungkan strategi bisnis dengan pengambilan keputusan dalam operasi. Hasilnya harus merupakan suatu pola pengambilan keputusan yang konsisten.

Strategi operasional terdiri dari misi, keunggulan khusus, sasaran, dan kebijakan. Misi merupakan tujuan operasi. Sasaran menyangkut dengan biaya, kualitas, dan pengiriman (penyampain produk). Keunggulan khusus adalah hal-hal yang dapat kita lakukan lebih baik dari pesaing kita. Kebijakan adalah keputusan strategi yang mengarah pada pengambilan keputusan yang lebih rinci dalam hal proses, kapasitas, sediaan, tenaga kerja, dan kualitas.

b) Keputusan dalam operasional

Manajemen operasional bertanggung jawab atas keputusan-keputusan yang menyangkut sistem transformasi dan fungsi-fungsi operasi, sehingga diperlukan suatu kerangka yang mendefinisikan secara jelas mengenai keputusan-keputusan operasi yang dibutuhkan. Ada berbagai macam kerangka yang dapat digunakan, salah satu yang paling

sering digunakan adalah pengelompokan keputusan-keputusan. Kerangka keputusan ini memperlihatkan hubungan erat antara tanggung jawab manajemen dalam organisasi operasi. Tetapi yang perlu diingat, tanggung jawab tersebut dapat berbeda antara satu sama lain, tergantung situasi organisasi dimana dia berada. (**Roger G.Schroder,2007:4-15**)

Menurut **Ir. A. Soedradjat S** biaya operasional adalah proses dari masukan (input) bahan/barang menjadi hasil (out put). Biaya operasional terdiri atas beberapa komponen biaya, yaitu biaya material, dan upah tenaga kerja.

1. Biaya material, merupakan aspek yang mempengaruhi biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan. Harga material tersebut dipengaruhi oleh jenis bahan dan fluktuasi harga pembelian. Apabila harga bahan material bangunan tinggi maka biaya yang dikeluarkan perusahaan dalam menjalankan proyek pembangunan akan mengalami kenaikan. Bahan material meliputi, semen, pasir, kerikil, kayu, papan, seng, paku, besi dan lain lain.
2. Upah tenaga kerja, yaitu balas jasa yang dibayarkan kepada pekerja harian atau mingguan dengan berpedoman atas perjanjian yang disepakati membayarnya.

(id.88db.com/id/Knowledge/Knowledge.../Perumahan-Properti/?.)

Ada beberapa macam sistem yang biasa digunakan perusahaan dalam memberi upah menurut (**Notoatmodjo, 2003 :159**) yaitu :

- 1) Sistem upah menurut lamanya produksi

Sistem upah ini merupakan mendorong tenaga kerja untuk bekerja lebih keras atau berusaha untuk meningkatkan kemampuan diri agar produksi lebih banyak.

- 2) Sistem upah menurut lamanya kerja

Sistem upah ini misalnya upah berdasarkan jumlah jam kerja, upah mingguan dan bulanan.

3) Sistem upah senioritis

Sistem ini menentukan bagi orang-orang muda yang mana ini dapat mendorong mereka untuk tetap bekerja pada sebuah perusahaan, hal mana memasuki usia tua.

4) Sistem menurut kebutuhan

Sistem ini memberikan upah yang lebih besar kepada mereka yang sudah berkeluarga seperti tunjangan pengobatan, tunjangan pendidikan, pangan sandang dan perumahan.

Untuk membangun suatu perekonomian yang kualitas, sumber daya manusia khususnya tenaga kerja harus menjadi pusat perhatian. Karena merupakan subjek dan objek dari pembangunan. Tenaga kerja adalah salah satu faktor produksi yang sangat penting disamping sumber daya alam, modal, dan teknologi. Bila ditinjau secara umum, maka tenaga kerja menyangkut manusia yang mampu bekerja untuk mnghasilkan barang dan jasa dan mempunyai nilai ekonomis yang dapat berguna bagi kebutuhan masyarakat. Secara fisik kemampuan bekerja diukur dengan usia atau dengan kata lain orang dalam usia kerja dianggap mampu bekerja.**(BPS, 2005:28)**

Dibeberapa Negara seperti Amerika, Jerman, dan beberapa Negara Eropa lainnya penduduk yang termasuk usia kerja adalah kelompok umur 15-64 tahun. Biasanya batasan umur berbeda-beda tiap Negara. Tetapi yang sering menjadi pertimbangan adalah tingkat perekonomian suatu Negara batas umur yang ditentukan untuk usia kerja minimal semakin tinggi. **(Mantra, 2000:11)**

Menurut Wirosuhardjo tenaga kerja adalah jumlah seluruh penduduk dalam suatu Negara yang dapat memproduksi barang dan jasa jika ada permintaan terhadap tenaga mereka dan jika mereka mau berpartisipasi dalam aktivitas tersebut. Angkatan kerja adalah bagian dari tenaga kerja yang sesungguhnya terlibat atau berusaha dalam kegiatan produktif yaitu memproduksi barang dan jasa. **(Wirosuhardjo, 2000:193)**

Dari segi keahlian dan pendidikannya tenaga kerja dibedakan menjadi tiga golongan **(Sukirno, 2005:77)**

1. Tenaga kerja kasar yaitu tenaga kerja yang tidak berpendidikan dan tidak mempunyai keahlian dalam suatu bidang pekerjaan.
2. Tenaga kerja terampil yaitu tenaga kerja yang mempunyai keahlian dari pendidikan atau pengalaman kerja.
3. tenaga kerja terdidik yaitu tenaga kerja yang mempunyai pendidikan yang tinggi dan ahli dalam bidang-bidang tertentu.

II.2 Pengertian Biaya

Biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi yang di ukur dalam satuan uang yang terjadi atau kemungkinan akan terjadi untuk mencapai tujuan tertentu. **(Mulyadi,1999:9).** Biaya adalah suatu nilai tukar, prasyarat atau pengorbanan yang dilakukan guna memperoleh manfaat.

Dalam teori ekonom mikro yang dimaksud dengan biaya adalah harga dari suatu komoditi (barang tertentu), sedangkan dalam teori ekonomi makro ialah dihubungkan dengan tingkat harga secara keseluruhan. **(Joesron, 2003:13)**

Kemudian menurut **Bambang (2002: 43)** bahwa biaya merupakan suatu nilai tukar yang dikeluarkan atau suatu pengorbanan sumber daya yang dilakukan untuk mendapatkan manfaat di masa datang.

Selain dari definisi biaya diatas, istilah “biaya” (*cost*) sering kali digunakan dalam arti yang sama dengan istilah “beban” (*expense*). Menurut **Kholmi (2004: 12)**, *expense/expired cost* adalah pengorbanan sumber daya ekonomi perusahaan yang digunakan untuk mengarahkan penghasilan. Beban ini terjadi dalam periode terjadinya transaksi dan dapat langsung memberi manfaat pada periode yang bersangkutan. Contohnya: Beban penjualan, beban sewa, dan lain-lain.

Biaya tetap mempunyai karakteristik sebagai berikut:

- a. Biaya total yang tidak berubah atau tidak dipengaruhi oleh periode yang ditentukan atau kegiatan tertentu.
- b. Biaya perunitnya berbanding terbalik dengan perubahan volume, pada volume rendah (*fixed cost*) unitnya tinggi atau sebaliknya.

Perusahaan yang mengelola bahan baku/ bahan mentah menjadi barang jadi (*finish goods*) tentu sangat memerlukan data-data biaya dalam memproduksi barang serta dalam mengambil keputusan secara tepat dan benar.

Biaya merupakan faktor yang penting dalam menetapkan harga suatu produk, harga jual yang tidak dapat menutupi biaya akan mengakibatkan kerugian bagi perusahaan, dan sebaliknya apabila harga jual lebih tinggi dari biaya produksi maka akan mendatangkan keuntungan bagi perusahaan. Peranan biaya sangat penting terutama untuk menjaga dan meningkatkan posisi perusahaan di pasar, yang tercermin dalam share pasar perusahaan, disamping untuk meningkatkan penjualan dan keuntungan perusahaan.

Dengan perkataan lain, penetapan biaya mempengaruhi kemampuan bersaing perusahaan dan kemampuan perusahaan mempengaruhi konsumen.

Didalam penetapan biaya perlu diperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhinya, baik langsung maupun tidak langsung. Faktor yang mempengaruhi secara langsung adalah bahan baku, biaya produksi, biaya pemasaran, peraturan pemerintah dan faktor lainnya. Faktor yang tidak langsung, namun erat hubungannya dalam penetapan harga adalah, harga produk sejenis yang dijual oleh pesaing, pengaruh harga terhadap produk substitusi, serta potongan (diskon) untuk para penyalur atau konsumen. Oleh karena pengaruh tersebut, seorang produsen harus memperhatikan dan memperhitungkan faktor-faktor tersebut diatas didalam penentuan kebijakan harga yang akan ditempuh, sehingga nantinya dapat memenuhi harapan produsen itu untuk dapat bersaing dan kemampuan perusahaan mempengaruhi konsumen. **(Basu swastha DH. Dan Irawan, Op.cit, 2002 :102)**

II.3 Kerangka Konseptual

PT. Mega Citra Perkasa merupakan perusahaan yang bergerak dibidang bangunan meliputi : pembangunan perumahan, kontraktor, seperti bangunan gedung, jalan, dan jembatan, bidang supplier yaitu pengadaan barang dan jasa. Dalam penelitian ini penulis membahas biaya-biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk membangun konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) agar biaya yang digunakan untuk realisasi konstruksi bangunan lebih kecil dari rencana anggaran biayanya.

II.4 Hipotesis

Dari latar belakang masalah serta telaah pustaka yang diuraikan diatas, maka dapat ditarik suatu hipotesis bahwa diduga faktor-faktor yang menyebabkan tidak efisiennya biaya operasional konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) dikarenakan, tingginya harga bahan bangunan akibat pengaruh krisis global, dan upah tenaga kerja yang meningkat.

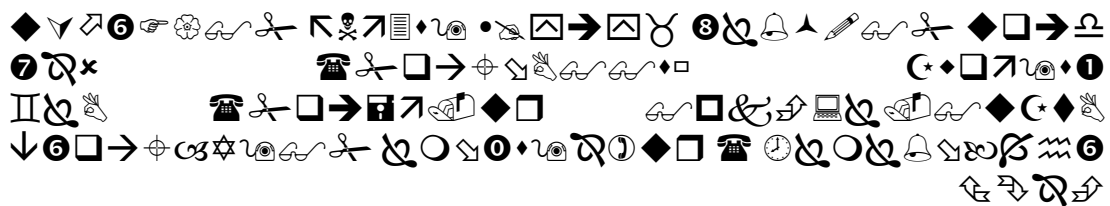
II.5 Variabel Penelitian

Variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- a) Biaya operasional. (Y)
- b) Biaya material. (XI)
- c) Upah tenaga kerja. (X2)

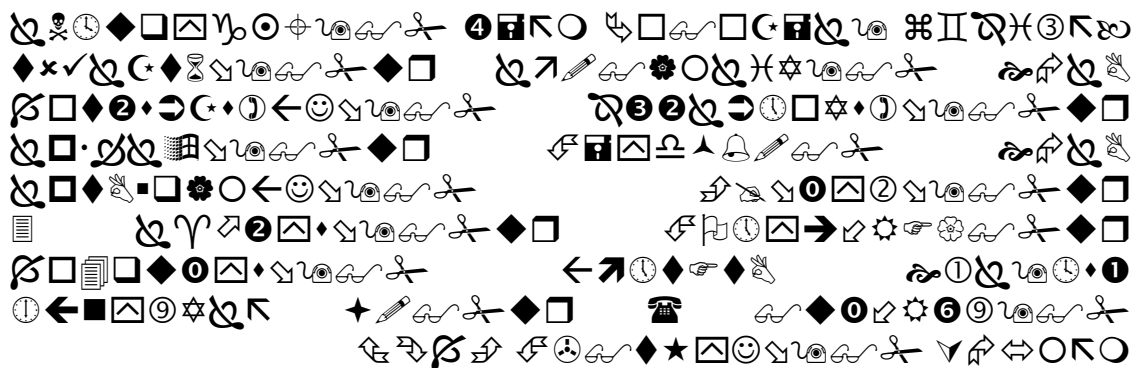
II.6 Islam dan Operasional

Islam menganjurkan setiap manusia untuk bekerja untuk memenuhi kebutuhannya karena bekerja merupakan salah satu perintah yang diisyaratkan oleh islam. Perintah yang diisyaratkan oleh islam, perintah Allah yang menganjurkan manusia untuk bekerja dan mencari rizki untuk memenuhi kebutuhannya terdapat didalam Al-Quran surah Al-mulk ayat 15



Artinya : Dialah yang menjadikan bumi itu mudah bagi kamu, Maka berjalanlah di segala penjurunya dan makanlah sebahagian dari rezki-Nya. dan hanya kepada-Nya-lah kamu (kembali setelah) dibangkitkan. (Qs. Al-mulk 15).

Dalam masalah operasional ini, prinsip yang sangat penting di perhatikan bagi setiap produsen adalah prinsip kesejahteraan ekonomi tersebut seorang produsen tidak boleh mengabaikan pertimbangan kesejahteraan umum. Sebagaimana firman Allah dalam Al-Quran surah ali imran ayat 14



Artinya : Dijadikan indah pada (pandangan) manusia kecintaan kepada apa-apa yang diingini, Yaitu: wanita-wanita, anak-anak, harta yang banyak dari jenis emas, perak, kuda pilihan, binatang-binatang ternak dan sawah ladang. Itulah kesenangan hidup di dunia, dan di sisi Allah-lah tempat kembali yang baik (surga).

Ayat diatas menerangkan bahwa sawah ladang adalah sumber kehidupan bagi manusia dan hewan, kebutuhan manusia kepada sawah ladang melebihi kebutuhan mereka kepada harta lainnya yang disenangi. Seperti benda-benda kesenangan yang disebutkan.

Dengan demikian hendaknya manusia menyadari bahwa semua harta benda itu hanya untuk kehidupan duniawi yang tidak kekal. Tak patutlah kiranya harta benda untuk dijadikan manusia sebagai cita-cita dan tujuan terakhir dari kehidupan dunia yang fana

ini, sehingga dia terhalang untuk mempersiapkan diri bagi kehidupan yang sebenarnya, yaitu kehidupan diakhirat yang abadi. Bukankah disisi Allah ada tempat kembali yang baik (surga). Dan alangkah bahagianya manusia sekiranya dia mempergunakan harta benda itu dalam batas-batas petunjuk Allah swt.

BAB III

METODE PENELITIAN

III.1 Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian dengan mengambil lokasi pada perumahan Alamanda jalan Taman Karya, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan Pekanbaru. Sedangkan kantor pusat dari PT. MEGA CITRA PERKASA, sebagai perusahaan pengembangan berdomisili di jalan dahlia no.13 sukajadi pekanbaru.

III.2 Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data Primer, yaitu data yang langsung penulis peroleh dilokasi penelitian yang menjadi objek penelitian yang berupa persepsi konsumen terhadap rumah sehat sederhana (RSH)
- b. Data Sekunder, yaitu data yang penulis peroleh dari perusahaan dalam bentuk yang sudah jadi diantaranya target dan realisasi penjualan rumah , brosur harga jual, spesifikasi dan gambar rumah sehat sederhana (RSH), peta lokasi perumahan, dan data-data penunjang lainnya.

III.3 Teknik Pengumpulan Data

Untuk melengkapi data yang diperlukan dalam rencana penulisan ini maka teknik yang digunakan penulis adalah sebagai berikut :

1. Data primer interview (wawancara), adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan antara dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. (Chlid, 2007:83)
2. Dokumentasi, yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari dokumen-dokumen pada PT. Mega Citra Perkasa.

III.4 Analisa Data

Dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan penganalisaan data yang dikumpulkan dilapangan, dengan menggunakan metode deskriptif. Adapun pengertian metode deskriptif adalah penganalisaan data yang telah terkumpul dikelompokkan menurut jenis dan macamnya kemudian diuraikan atau diberikan keterangan-keterangan dan dihubungkan dengan teori-teori yang terkait dengan objek penelitian untuk selanjutnya diambil suatu kesimpulan yang sifatnya mendukung penjelasan hasil penelitian. (Sugiono, 2007:210)

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

IV.1 Sejarah Ringkas Perusahaan

PT. Mega Citra Perkasa didirikan pada tanggal 28 Oktober 1999 berdasarkan akte perseroan terbatas No. 5 dihadapan Notaris Yulfitra Rahim, SH telah disahkan oleh departemen kehakiman Republik Indonesia No. C-20190 HT.01. tahun 2004 di Pekanbaru yang berkeinginan untuk ikut serta berperan aktif dalam pembangunan masyarakat dan lingkungan dengan segala dimensinya.

Pencapaian keinginan tersebut diiringi dengan menyiapkan para tenaga ahli yang professional dan berpengalaman di bidangnya masing-masing, dan juga mengadakan investasi untuk pengadaan alat-alat berat serta mendirikan sarana Workshop untuk menunjang pemeliharaan alat-alat berat. Secara garis besar spesifikasi teknis yang saat ini melayani penyewaan alat berat, General Trading, Engineering, Contruction dan Transportation.

Dalam menyambut persaingan global perusahaan akan muncul spesialisasi dalam bidangnya masing-masing. Hal ini dilakukan agar perusahaan tersebut dapat berkonsentrasi dalam suatu bidang, dengan demikian maka diharapkan perusahaan tersebut dapat bersaing dengan perusahaan yang sejenis baik dalam domestic pada khususnya dan perusahaan luar negeri pada umumnya.

Akibat gejala tersebut diatas maka PT. Mega Citra Perkasa dalam tahap awal akan mengkhususkan diri dalam bidang supplier, developer, engineering, construction dan services yaitu bergerak dalam bidang rekayasa konstruksi, Pekerjaan – pekerjaan sipil, transportasi dan penyewaan / penyediaan alat – alat berat, dengan demikian diharapkan

perusahaan akan berkembang lebih besar yang didukung oleh fasilitas yang memadai, dan tenaga ahli professional – professional yang dimiliki.

Bidang usaha yang dilaksanakan oleh perusahaan adalah :

1. Bidang Kontraktor, seperti bangunan gedung , jalan, jembatan dan pengairan.
2. Bidang Supplier, seperti pengadaan barang dan jasa.
3. Bidang Perumahan / Real Estate, seperti pembangunan rumah sangat sederhana, rumah sederhana, rumah sehat sederhana, rumah madya, dan lain-lain.
4. Bidang Engineering, yaitu mengembangkan sumber daya manusia dan teknologi untuk menyongsong dunia baru.

IV.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Dalam kenyataan bahwa organisasi pada umumnya dikembangkan sebagai instrumen bagi pencapaian tujuan-tujuan tertentu dan cenderung muncul dalam situasi dimana orang-orang menyadari manfaat organisasi sebagai suatu jalan terbaik pelaksanaan kegiatan kolektif, jadi atas dasar sifat-sifat organisasi dan penyusunan kegiatan-kegiatan yang diarahkan pada pencapaian tujuan.

Pada suatu pencapaian tujuan perusahaan, perlu struktur organisasi dimana adanya orang-orang yang usahanya harus dikoordinasikan, tersusun dari sejumlah sub sistem yang tergantung, bekerja bersama atas dasar pembagian kerja, peran dan wewenang serta mempunyai tujuan tertentu yang hendak dicapai. Struktur organisasi merupakan salah satu segi penting yang harus diperhatikan dalam meningkatkan usaha perusahaan, karena struktur organisasi dapat memperjelas batas-batas dari tugas wewenang dan tanggungjawab seseorang sebagai anggota dari suatu organisasi. Sehingga

hal ini dapat menghilangkan hambatan-hambatan dalam melaksanakan pekerjaan yang disebabkan kebingungan dan ketidaktentuan tentang pemberian tugas.

Struktur organisasi yang baik haruslah memenuhi syarat efektif dan efisien. Suatu struktur organisasi yang efektif adalah bila struktur tersebut memberikan kontribusi dari setiap individu dalam mencapai sasaran organisasi. Sedangkan struktur organisasi yang efisien adalah jika memudahkan pencapaian tujuan-tujuan organisasi dengan biaya minimum. Struktur organisasi hendaknya juga mudah dirubah untuk disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi tanpa mengurangi kelancaran aktifitas yang sedang berlangsung. Perubahan-perubahan yang mungkin dihadapi oleh perusahaan misalnya perluasan daerah aktifitas, peralatan baru, tuntutan masyarakat lingkungan seperti perubahan selera terhadap produksi, perubahan ekonomi, ataupun perubahan teknologi. Selanjutnya bentuk organisasi yang baik akan tergantung kepada situasi dan kondisi dari tiap-tiap perusahaan dan juga tergantung kepada tujuan yang ingin dicapai. Hal ini disebabkan karena bentuk dari struktur organisasi antara satu perusahaan dengan perusahaan lainnya berbeda-beda sehingga bentuk dari struktur organisasi yang digunakan oleh suatu perusahaan akan mendukung tujuan yang hendak dicapai. Sebelum sampai pada pembahasan struktur organisasi PT. Mega Citra Perkasa, terlebih dahulu akan dikemukakan beberapa dari organisasi. Organisasi mempunyai banyak definisi hamper setiap disiplin ilmu mencoba mendefinisikan apa arti organisasi menurut pandangan masing-masing ilmu.

Organisasi secara umum sering diartikan sebagai kelompok orang-orang secara bersama-sama ingin mencapai tujuan yang sama. Sebenarnya pengertian organisasi mengandung pengertian yang lebih luas daripada itu, (**T. Hani Handoko dan Sukanto**

R, 2000 : 130) dalam bukunya organisasi menyatakan definisi yang dikemukakan oleh Ernest Dale, bahwa organisasi sebagai suatu proses perencanaan yang meliputi penyusunan, pengembangan dan pemeliharaan struktur atau pola hubungan-hubungan kerja dari orang-orang dalam suatu kelompok. Drs. The Liang Gie mengemukakan organisasi adalah suatu sistem mengenai usaha kerjasama yang dilakukan dua orang atau lebih guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan terlebih dahulu.

Sedangkan definisi yang dikemukakan oleh **(S.P. Siagian 2002 :272)**, organisasi adalah setiap bentuk persekutuan antara dua orang atau lebih yang bekerja sama untuk tujuan bersama dan terikat secara formal dalam persekutuan yang sama selalu terdapat hubungan antara seseorang atau sekelompok orang yang disebut bawahan.

Kemudian definisi yang dikemukakan oleh manulang dalam bukunya dasar-dasar manajemen melihatnya dari beberapa aspek :

1. Dalam arti statis, organisasi adalah suatu gambaran secara skematis tentang bagian-bagian tugas-tugas tanggungjawab dan hubungan lain yang terdapat dalam suatu badan atau atau suatu lembaga.
2. Dalam arti dinamis, organisasi adalah suatu proses penetapan dan pembagian pekerjaan yang akan dilakukan pembatasan tugas-tugas atau tanggungjawab serta wewenang dan penetapan hubungan antara unsur-unsur organisasi sehingga memungkinkan orang-orang dapat bekerja sama secara efektif untuk mencapai tujuan.

Dari definisi diatas dapatlah diambil suatu kesimpulan bahwa ada beberapa unsur yang terdapat dalam organisasi seperti :

- a. Sekelompok orang.

- b. Adanya pengaturan tugas, tanggungjawab dan wewenang.
- c. Adanya hubungan.
- d. Adanya maksud dan tujuan.

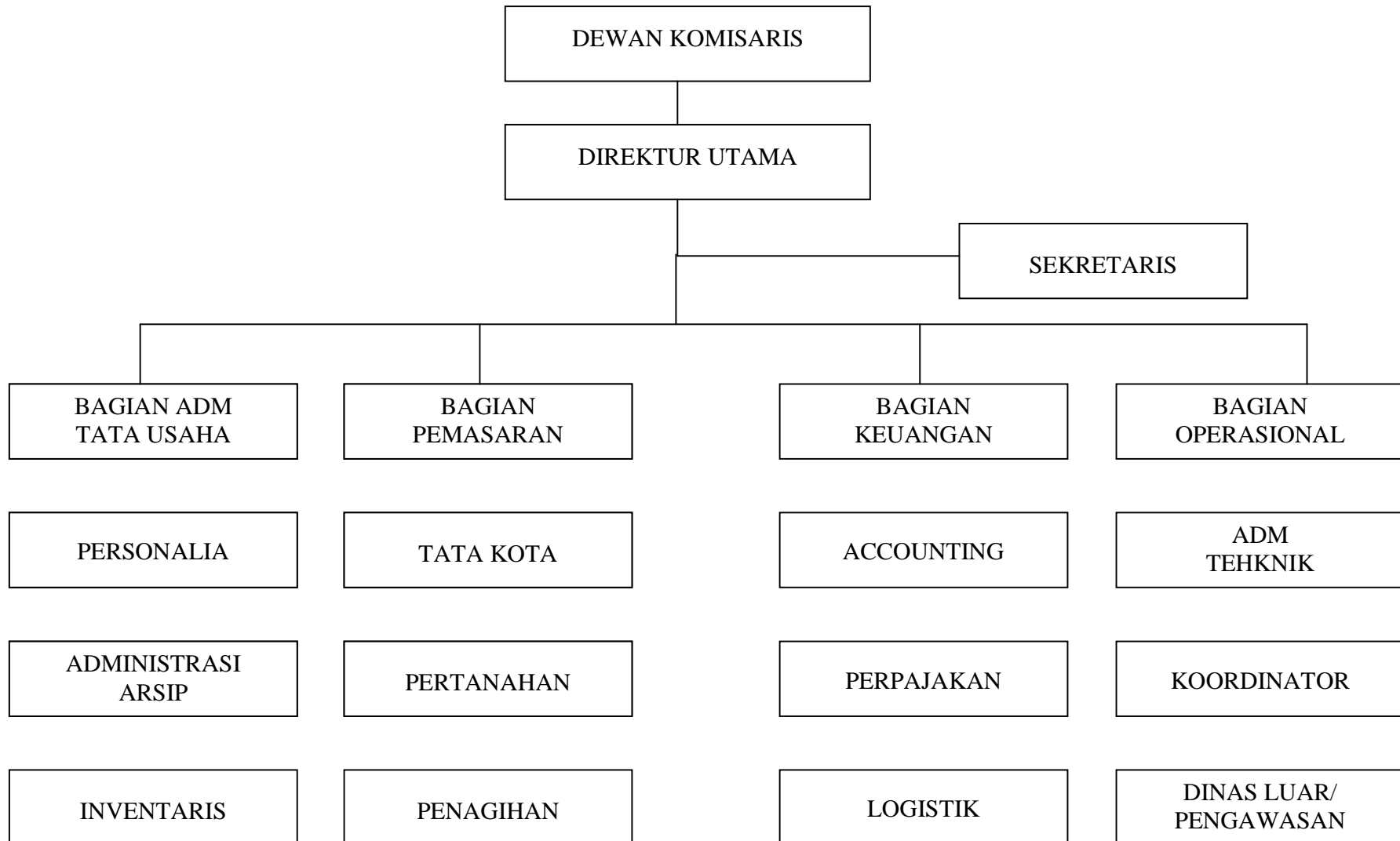
Sangat jelas organisasi itu dibentuk dengan adanya beberapa tujuan, yaitu :

- a. Mempermudah pelaksanaan tugas.
- b. Mempermudah pimpinan mengawasi bawahan.
- c. Mengorganisir, kegiatan bawahan agar sampai pada suatu tujuan tertentu.

Menurut jenisnya organisasi dapat kita bedakan sebagai berikut :

1. Organisasi garis/lini, organisasi ini merupakan bentuk sederhana, saluran kekuasaan atau wewenang dan tanggungjawab berjalan dari atas kebawah melalui suatu garis yang lurus. Maksudnya pada organisasi ini arus kekuasaan dan tanggungjawab bercabang pada setiap tingkat pimpinan dari yang teratas sampai yang terbawah, setiap atasan mempunyai bawahan tertentu yang masing-masing memberi pertanggungjawaban tugas-tugasnya kepada atasannya.
2. Organisasi fungsional, pada organisasi ini lalu lintas kekuasaan tidak langsung, kekuasaan dilimpahkan melalui para ahli dalam suatu fungsi tertentu, seorang pelaksana dapat menerima perintah dan tanggungjawab kepada beberapa atasan.
3. Organisasi garis dan star, merupakan suatu organisasi yang susunannya merupakan kombinasi bentuk garis dan fungsional. Hubungan antara kepala bagian dengan pelaksana bersifat garis lurus, tujuan dari organisasi garis dan staf mengkombinasikan dari kedua bentuk organisasi tersebut diatas.

GAMBAR IV.1
STRUKTUR ORGANISASI
PT. MEGA CITRA PERKASA



Melihat dari struktur organisasi PT. Mega Citra Perkasa, bentuk organisasi yang diterapkan pada perusahaan ini adalah organisasi garis. Dimana garis dan tanggungjawab kekuasaan dihubungkan secara vertical dari teratas sampai yang terbawah. Tiap-tiap atasan mempunyai sejumlah bawahan tertentu dimana masing-masing bawahan mempunyai tanggungjawab dari pelaksana tugasnya kepada pihak atasan. Dalam perusahaan ini tugas-tugas perencanaan, pengendalian dan pengawasan berada di satu tangan dari garis wewenang (lini aoutority) langsung dari pimpinan kepada bawahan. Manajer pengelola administrasi membawahi bagian-bagian unit hubungan masyarakat / kelembagaan serta unit administrasi dan umum. Manajer pengelola keuangan dan pemasaran membawahi unit pemasaran keuangan, pembukuan dan accounting. Sedangkan manajer operasional memiliki beberapa bawahan, yaitu unit administrasi teknik pelaksana dan pengawasan.

Berikut ini dijelaskan tugas-tugas dan tanggungjawab serta kewajiban masing-masing bagian yang ada dalam PT. Mega Citra Perkasa.

1. Direktur, tugasnya adalah :
 - a. Penanggungjawab utama atas segala kegiatan perusahaan.
 - b. Melakukan tugas pokok pada semua fungsi perusahaan termasuk tugas intern dan ekstern yang berhubungan dengan kepentingan perusahaan.
 - c. Mengkoordinir semua kegiatan perusahaan.
 - d. Bertanggungjawab atas semua kegiatan perusahaan mulai dari soal tanah lokasi hingga penyelesaiannya.

2. Staf direksi, tugasnya :

- a. Mengawasi dan mengkoordinir kegiatan kesekretariatan.
- b. Mengadakan pengawasan terhadap jalannya kegiatan perusahaan yang berhubungan dengan masyarakat.
- c. Melakukan kegiatan promosi dengan melalui berbagai media massa, elektronik, dan pameran pembangunan / ekspo.

3. Bagian administrasi, tugasnya :

- a. Menyusun dan mengatur masalah administrasi perusahaan.
- b. Membimbing dan mengawasi penyelenggaraan administrasi dan tata usaha.
- c. Memberikan saran-saran dan masukan-masukan kepada direktur perusahaan, diminta atau tidak dalam bidang administrasi dan tata usaha.

4. Unit administrasi dan kearsipan, tugasnya :

- a. Melaksanakan tugas-tugas administrasi kantor dengan pengarahan manajer.
- b. Membuat, menciptakan surat-surat, dokumen-dokumen yang diperlukan sesuai dengan kebutuhan masing-masing bidang dalam perusahaan.
- c. Mengatur lalu lintas surat-surat, dokumen-dokumen dan data-data perusahaan keluar dan kedalam.
- d. Menyimpan dan memelihara surat-surat, dokumen-dokumen dan data-data perusahaan serta inventaris kantor.

5. Unit personalia, tugasnya :

- a. Menetapkan tugas-tugas yang sesuai kepada masing-masing pekerja atau karyawan.
- b. Memberikan perlindungan dan keselamatan kerja kepada pekerja atau karyawan
- c. Memberikan kebebasan kepada pekerja atau karyawan untuk memberikan pendapat atau saran.
- d. Bertanggungjawab atas penarikan dan pengeluaran karyawan.
- e. Bertanggungjawab kepada manajer administrasi atas tugas-tugas yang dilaksanakan.

6. Bagian pemasaran, tugasnya :

- a. Bertanggungjawab terhadap semua masalah pemasaran kepada direktur perusahaan.
- b. Menyiapkan surat-surat, dokumen-dokumen, kontrak-kontrak perjanjian antara Bank dan konsumen serta dengan perusahaan yang memungkinkan terjadinya transaksi.
- c. Memproses surat-surat dokumen-dokumen perjanjian antara konsumen dan perusahaan.

7. Bagian keuangan, tugasnya :

- a. Melaksanakan tugas-tugas keuangan dan lalu lintas keuangan perusahaan.
- b. Melaksanakan rutinitas pengeluaran dan belanja perusahaan.
- c. Membuat anggaran keuangan perusahaan, baik anggaran keuangan untuk proyek maupun anggaran keseluruhan, dalam suatu periode tertentu.
- d. Mempertanggungjawabkan tugas-tugasnya kepada direktur.

8. Unit pembukuan dan accounting, tugasnya :

- a. Membuat laporan keuangan dan memperlihatkannya kepada atasan secara berkala tentang posisi keuangan dan harta perusahaan.
- b. Memperlihatkan atau memberikan data kepada pihak yang berkepentingan, yang terlebih dahulu mendapatkan izin dari manajer dan direktur perusahaan.
- c. Membuat buku-buku dan catatan-catatan dan dokumen-dokumen dalam hal keuangan perusahaan.
- d. Menyimpan dan memelihara buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen tersebut.
- e. Mempertanggungjawabkan tugas-tugas dihadapan manajer dan direktur perusahaan.

9. Bagian Operasional, tugasnya :

- a. Membuat perencanaan budget biaya, mengorganisasikan, mengkoordinasi dan mengendalikan kegiatan-kegiatan bersama-sama unit yang dibawahinya.
- b. Mengevaluasi pelaksanaan pekerjaan proyek yang sedang dikerjakan, apakah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya.
- c. Mempertanggungjawabkan kegiatan perencanaan kepada direktur.

10. Unit pelaksana, tugasnya :

- a. Unit pelaksana ini langsung terjun kelapangan untuk melaksanakan proyek yang telah direncanakan.

- b. Menunjuk orang-orang yang sesuai dengan kebutuhan untuk ikut dalam kegiatan pelaksana tersebut.
- c. Mempertanggungjawabkan pelaksanaan dihadapan manajer.

11. Unit pengawasan, tugasnya :

- a. Mengawasi kegiatan pelaksanaan dan menjaga agar pelaksanaan tidak menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan.
- b. Memberikan input dan saran seandainya unit pelaksanaan menemukan kesulitan.
- c. Bertanggungjawab kepada manajer atas tugas yang dijalankan.

12. Unit logistik, tugasnya :

- a. Menyediakan material yang telah dipesan untuk keperluan dan kebutuhan pekerjaan proyek.
- b. Berjaga-jaga agar selalu menyediakan material yang dibutuhkan.
- c. Menyimpan dan memelihara material dan peralatan proyek.
- d. Mengatur dan mengklasifikasikan serta mendapatkan material dan peralatan sesuai pada tempatnya.

13. Unit administrasi tehnik, tugasnya :

- a. Mengatur dan melakukan pencatatan terhadap semua kegiatan pelaksanaan fisik.
- b. Melakukan pencatatan terhadap pemakaian dan keperluan material dan peralatan agar tidak terjadi kekurangan atau kelebihan.
- c. Memberikan laporan berkala kepada manajer dan unit pembukuan tentang penerimaan dan pengeluaran bahan.

- d. Mempertanggungjawabkan pekerjaan kepada manajer.

IV.3 Aktifitas Perusahaan

Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa PT. Mega Citra Perkasa bergerak dibidang usaha perumahan dan real estate. Bidang usaha ini meliputi usaha mematangkan tanah, menjual dan membeli tanah, membangun serta menjual bangunan berikut tanahnya. Sesuai dengan pengertian usaha real estate yaitu meliputi usaha-usaha dan rumah-rumah tempat tinggal untuk disewakan atau dijual. Dalam golongan ini termasuk usaha sebagai agen dan makelar penjualan dan penyewaan rumah atau tanah. Persoalan mengenai perumahan tidak dapat dikesampingkan dari kehidupan masyarakat, karena selain kebutuhan sandang dan pangan, rumah juga merupakan kebutuhan primer. Untuk mengatasi persoalan ini pemerintah menghimbau pihak-pihak yang berkepentingan seperti perum perumnas dan pengembang swasta untuk membangun perumahan rakyat tersebut.

Pada umumnya ada beberapa aspek perumahan yang mendasar, dimana pemecahannya tergantung dari kebijaksanaan peraturan ataupun ketentuan instansi yang bersangkutan meliputi :

- Aspek keagrarian
- Aspek hukum dan perundang-undangan
- Aspek pembiayaan
- Aspek pemasaran

Permasalahan yang mendasar yang dihadapi oleh perusahaan real estate atau pengembangan diatas, secara langsung mempengaruhi kelancaran kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan tersebut. Semenjak PT. Mega Citra Perkasa

berdiri, setiap tahun pada periode yang akan berjalan perusahaan akan menyusun rencana kerja secara garis besar. Rencana berikut target penjualan, pekerjaan, pengeluaran kebutuhan dana sebagainya yang berdasarkan kepada masa lalu, keadaan sekarang dan tujuan yang ingin dicapai. Dari rencana tersebut dapat diketahui berapa unit rumah yang akan dibangun, type bangunan dan sebagainya.

IV.4 Gambaran Umum Proyek Perumahan

1. Usulan Proyek

a. Pengajuan proyek.

Usulan proyek diajukan oleh Developer dengan mengisi formulir isian proyek yang disediakan oleh pihak bank setempat. Kemudian isian proyek yang disediakan dilengkapi dengan data dan keterangan-keterangan yang diperlukan.

b. Kelengkapan data keterangan.

Disamping formulir tersebut diatas diisi sebanyak tiga rangkap, dua rangkap diserahkan kepada pihak bank, juga harus dilengkapi dengan data dan keterangan sebagai berikut :

- Data Developer (data pendirian, perizinan, keuangan dan sebagainya).
- Data perizinan dan status tanah.
- Data penguasaan dan status tanah.
- Rencana fisik proyek (lokasi dan gambar).
- Rencana anggaran biaya.
- Rencana sumber pembiayaan.
- Data data calon pembeli.

2. Proses Usulan Proyek

Dilakukan melalui :

- Oleh pihak Bank, terutama meliputi penilaian lokasi status, kelengkapan data usulan proyek.
- Dikantor pusat , meliputi penilaian atas dipenuhinya persyaratan serta kriteria yang ada atas nilai rumah dan tanah serta penilaian kemampuan penyelenggaraan proyek. Usulan proyek yang telah dinilai oleh pihak Bank akan direkomendasikan kepada kantor pusat untuk diberikan keputusan berupa :
 - Menyetujui sesuai dengan yang diajukan.
 - Menyetujui dengan perubahan, baik yang menyangkut jumlah maupun syarat-syarat lainnya.
 - Menolak usulan proyek yang bersangkutan.

3. Pelaksanaan Proyek

- a. Setelah SPP (surat persetujuan proyek) dikeluarkan dan Developer menyetujui syarat ketentuan dalam SPP, pembangunan rumah sudah dapat dimulai.
- b. Selama proses pembangunan proyek, pihak Bank berhak untuk mengadakan pengawasan baik secara langsung maupun melalui laporan berkala yang wajib disampaikan oleh Developer.

4. Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

- a. Realisasi pemberian KPR dilaksanakan melalui perjanjian kredit, yang ditandatangani antara pihak Bank selaku kreditur dengan pembeli selaku debitur yang dapat dilakukan setelah memenuhi syarat-syarat berikut :

1. Rumah yang bersangkutan telah selesai dibangun sesuai dengan spesifikasi teknik yang telah disetujui dalam SPP, yaitu :
 - Konstruksi bangunan tanah untuk jangka waktu maksimal 20 tahun.
 - Luas bangunan maksimal 70 M², sedangkan luas tanah lebih kurang 200 M²
 - Dilengkapi dengan berbagai fasilitas serta sarana lingkungan yang diperlukan seperti air bersih, jaringan jalan, penerangan listrik, transportasi dan sebagainya.
 - Harga jual tidak melebihi harga tertinggi yang ditetapkan pemerintah.
 2. Calon debitur telah siap menandatangani berkas-berkas kredit.
 3. Surat-surat mengenai bangunan rumah dan tanahnya (status tanah), telah dilengkapi dan telah terjadi jual beli / penyerahan hak atas rumah dari Developer selaku penjual kepada pembeli.
- b. Jumlah kredit yang dibayarkan langsung oleh pihak Bank kepada Developer sebagai harga pembayaran rumah atas nama pembeli sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :
- Selisih harga jual dengan maksimum kredit yang disetujui oleh pihak Bank merupakan uang muka yang harus disediakan pemohon dengan melunasi biaya proses kredit yaitu berupa provisi Bank sebesar 5% dari harga jual.
 - Jangka waktu kredit ditetapkan 10-20 tahun.

- Suku bunga KPR untuk RSH (rumah sehat sederhana) type 36 adalah 10,5 %.

Dari persyaratan yang telah dikemukakan diatas, sekiranya dapat menjadi bahan pertimbangan bagi calon pembeli sebelum melakukan pembelian. Dengan mengetahui apa yang menjadi kewajiban pemohon kepada pihak Developer maupun terhadap pihak Bank akan membantu kelancaran tercapainya kebutuhan masing-masing.

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

V.1 Faktor-faktor yang mempengaruhi Realisasi Biaya Operasional

Adapun faktor-faktor yang dapat mempengaruhi realisasi biaya operasional menurut *jefrihutagalung.wordpress.com* adalah sebagai berikut :

1. Metode kerja.

Metode kerja yang digunakan pada suatu konstruksi akan berpengaruh terhadap biaya yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan. Metode konstruksi itu sendiri merupakan cara untuk melaksanakan proses konstruksi untuk mencapai pada elemen operasi atau produk terakhir.

2. Bahan baku.

Bahan baku merupakan aspek yang sangat mempengaruhi biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan. Apabila harga-harga bahan baku bangunan tinggi maka biaya yang dikeluarkan perusahaan akan mengalami kenaikan.

3. Pekerja.

Pekerja yang digunakan dalam pelaksanaan konstruksi akan berbeda-beda tergantung dari asal pekerja tersebut. Kualitas pekerja orang jawa atau bali dengan orang sulawesi akan berbeda bila dibandingkan. Pekerja orang jawa memiliki produktifitas lebih tinggi dibanding orang sulawesi. Makanya tidak heran bila ada pekerjaan konstruksi di sulawesi, kontraktor membawa pekerja yang berasal dari jawa atau pun bali karena memiliki kualitas yang lebih baik. Kualitas pekerja ini mempengaruhi kapasitas produksi. Perlu diperhitungkan juga bila suatu kontraktor membayar pekerja dengan biaya Rp 50000/m² dengan kapasitas

5m²/hari pada pekerjaan pemasangan dinding batu bata dengan pekerja yang dibayar Rp 60000/m² namun bisa memasang 10m²/hari pasangan bata. Perlu dicari upah yang dikeluarkan oleh kontraktor untuk pekerja serendah mungkin namun dapat menghasilkan kapasitas produksi sebesar mungkin. Namun, keadaan ini haruslah dapat dipertanggungjawabkan, jangan sampai kejadian biaya yang dikeluarkan besar namun produktifitas rendah. Faktor upah yang dikeluarkan oleh kontraktor ini dilihat dari keterampilan yang dimiliki oleh pekerja, skill yang pekerja miliki, dan pengalaman kerja. Ketiga hal ini akan menyebabkan perbedaan biaya upah yang dikeluarkan. Biaya pengeluaran untuk fasilitas dan rekreasi yang dikeluarkan oleh kontraktor juga mempengaruhi biaya pengeluaran proyek. Rekreasi penting diberikan ke pekerja untuk menghilangkan kepenatan/kelelahan. Bila pekerja terlalu lelah, akan menurunkan produktifitas.

4. Lokasi.

Perbedaan lokasi proyek akan berpengaruh terhadap pengeluaran proyek. Lokasi yang dekat dengan sumber material dan memiliki akses serta mobilitas tinggi akan berbeda dengan lokasi proyek yang berada di daerah terpencil dan tidak memiliki akses ke lokasi proyek. Contohnya adalah pelaksanaan konstruksi di tengah hutan. Kontraktor harus mengeluarkan biaya untuk membuat jalan akses yang menuju ke lokasi proyek. Ditambah biaya transportasi yang lebih besar dibanding lokasi proyek yang mudah dijangkau dan dekat dengan lokasi sumber daya. Untuk itu perlu diperhatikan dalam pelaksanaan kontrak. Apa akses jalan dikerjakan oleh pihak kontraktor atau owner. Bila kontraktor yang menyediakan, kontraktor harus memasukkannya dalam perhitungan estimasi biaya pengeluaran.

Pelaksanaan survey lokasi juga akan mempengaruhi biaya. Bila orang yang yang dikirm tidak tahu cara melakukan survey dan apa saja yang dilakukan dalam survey akan menyebabkan rencana anggaran biaya tidak akurat dan menyebabkan pengeluaran-pengeluaran yang tidak diestimasi.

5. Requirement alat

Kebutuhan dari alat yang digunakan akan berpengaruh terhadap biaya yang dikeluarkan. Yang mempengaruhi pengeluaran biaya pada alat adalah produktifitas dari alat tersebut. Penggunaan alat baru dengan alat lama akan menghasilkan produktifitas yang berbeda. Alat baru akan mempunyai produktifitas yang lebih tinggi dibanding alat yang lama. Biaya yang dikeluarkan untuk produktifitas alat yang rendah lebih tinggi dibanding biaya pada produktifitas alat yang tinggi. Biaya oli yang digunakan juga menjadi salah satu faktor besar kecilnya biaya alat. Alat yang sudah lama membutuhkan perbaikan dan perawatan yang ekstra dibanding alat yang relatif lebih baru sehingga biaya yang dikeluarkan pada alat yang sudah lama akan lebih besar dibanding alat yang baru. Jarak yang ditempuh juga mempengaruhi terhadap biaya yang dikeluarkan. Contohnya adalah biaya pengangkutan material bangunan ke stok penyimpanan.

6. Faktor satuan

Kesalahan dalam memasukkan faktor satuan akan mempengaruhi biaya. Faktor satuan harus sama antara pekerja dan lainnya. Bila material dihitung per hari maka upah pekerja harus dihitung per orang per hari. Bila pekerja diupah per bulan maka harus diubah menjadi per hari terlebih dahulu. Faktor satuan ini akan mempengaruhi koefisien dan koefisien itu sendiri akan mempengaruhi biaya.

7. Budaya.

Faktor budaya akan mempengaruhi besarnya biaya yang dikeluarkan. Budaya orang Jawa mau dibayar rendah dan memiliki produktivitas yang baik berbeda sekali dengan budaya orang Sumatera yang ingin dibayar tinggi namun memiliki produktivitas lebih rendah. Orang Sumatera lebih banyak lebih banyak mengobrol saat bekerja dibanding orang Jawa.

8. Pendefinisian lingkup pekerjaan.

Pendefinisian pekerjaan yang salah akan mempengaruhi biaya yang dikeluarkan. Perlu diketahui pekerjaan apa yang dikerjakan sendiri atau outsourcing, perlu dicari hubungannya karena lingkup pekerjaan akan mempengaruhi biaya. Untuk itu perlu diketahui batasannya dan requirement dari batasan-batasan pekerjaan.

9. Iklim.

Dalam pelaksanaan proyek pengaruh iklim perlu untuk diketahui, iklim yang tidak teridentifikasi dapat mempengaruhi biaya operasional. Contoh Gempa bumi, badai, banjir, air pasang, dll

Kejadian-kejadian yang disebutkan diatas dapat mempengaruhi biaya. Contohnya adalah dalam proses pengecoran di saat musim hujan. Bila dilakukan pengecoran per tiang dilakukan saat musim hujan atau banjir, akan mengakibatkan hasil pengecoran tidak dapat dipakai sehingga area pengecoran harus dibersihkan terlebih dahulu dan dilakukan pengecoran ulang.

V.2 Biaya Material

Salah satu faktor yang mempengaruhi kelancaran dalam pelaksanaan suatu proyek konstruksi adalah aliran material saat pelaksanaan. Keterlambatan datangnya material konstruksi yang menyebabkan persediaan material saat akan digunakan membuat pekerjaan menjadi tertunda. Hal ini secara tidak langsung dapat mempengaruhi total waktu pelaksanaan serta biaya proyek. Biaya pembelian material amat kompleks, mulai dari membuat spesifikasi, mencari sumber sampai kepada membayar harganya. Terdapat berbagai alternatif yang tersedia untuk kegiatan tersebut, sehingga bila kurang tepat menanganinya mudah sekali membuat proyek menjadi tidak ekonomis. Harga bahan yang dipakai biasanya harga bahan di tempat pekerjaan, jadi sudah termasuk biaya angkutan, biaya menaikkan dan menurunkan, pengepakan, penyimpanan sementara di gudang, pemeriksaan kualitas dan asuransi.

Pembelian material atau biaya material biasanya dilakukan oleh perusahaan dengan melakukan check harga langsung ketoko/agen material dan kesumber produksinya, yaitu :

- Seperti halnya semen, pembelian semen langsung dilakukan keagennya atau distributornya. Hal ini selain harganya lebih murah juga material tersebut juga diterima digudang tempat penyimpanan material disekitar lokasi pembangunan.
- Untuk batubata pengembang langsung membeli kedapur produksi, sama halnya dengan semen yaitu diterima digudang material lokasi pembangunan.
- Sedangkan untuk kayu, kosen, pintu, jendela, pengembang mengorder langsung ke sawmil yang memproduksinya agar dibuatkan model yang diinginkan sesuai spesifikasi rumah yang akan dibangun. Karena dengan langsung mengorder ke

sawmil yang memproduksi sudah tentu harga dan biaya material dapat ditekan lebih rendah.

- Kemudian untuk pasir, kerikil, pihak pengembang juga melakukan pembelian material keagen-agenya secara langsung.
- Selanjutnya untuk material lainnya seperti paku, seng, cat, besi, maka pembelian dilakukan keagen besar dikawasan arengka.

Perkiraan biaya memegang peranan penting dalam penyelenggaraan proyek. Pada taraf pertama dipergunakan untuk mengetahui berapa besar biaya yang diperlukan untuk untuk membangun proyek atau investasi, selanjutnya memiliki fungsi dengan yang amat luas yaitu merencanakan dan mengendalikan sumber daya seperti material, tenaga kerja, pelayanan maupun waktu. Untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas kegiatan pembangunan Perumahan dan bangunan di bidang konstruksi, diperlukan suatu sarana dasar perhitungan harga satuan yaitu Analisa Biaya Konstruksi disingkat ABK Analisa biaya konstruksi adalah suatu cara perhitungan harga satuan pekerjaan konstruksi, yang dijabarkan dalam perkalian indeks bahan bangunan dan upah kerja dengan harga bahan bangunan dan standar pengupahan pekerja, untuk menyelesaikan per-satuan pekerjaan konstruksi.

Pihak perusahaan pengembang berusaha meningkatkan efisiensi biaya material dengan cara seperti yang telah diuraikan diatas. Hal ini harus dilakukan agar selain memperoleh profit yang lebih besar, juga dapat menekan harga jual rumah sedikit lebih rendah dibanding kompetitor-kompetitornya.

Unsur harga pokok material yang dibeli adalah semua biaya untuk memperoleh material dan untuk menempatkan dalam keadaan siap pakai. Harga beli dan biaya angkut merupakan unsur yang mudah diperhitungkan sebagai harga pokok material sedangkan biaya pesan, biaya penerimaan, pembongkaran, pemeriksaan, asuransi, pergudangan dan biaya akuntansi. Biaya merupakan unsur yang sulit diperhitungkan sehingga pada prakteknya harga pokok material yang dicatat sebesar harga beli menurut faktur dari pemasok sebagai akibatnya biaya penyiapan material diperhitungkan dalam anggaran biaya.

Dengan demikian penulis menyajikan tabel perbandingan antara rencana anggaran biaya (RAB) dengan tabel realisasi biaya pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) dari setiap tahunnya, adalah sebagai berikut :

Tabel V.I

Perbandingan antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan Realisasi Biaya pembangunan konstruksi Rumah Sehat Sederhana

(RSH) type 36 pada perumahan Alamanda PT. Mega Citra Perkasa Pekanbaru tahun 2006

NO	MATERIAL	QUANTITAS	RENCANA ANGGARAN BIAYA		REALISASI BIAYA	
			HARGA SATUAN	JUMLAH	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	Semen	40 sak	Rp45.000	Rp1.800.000	Rp41.000	Rp1.640.000
2	Batubata	12.000 biji	Rp185	Rp2.220.000	Rp170	Rp2.040.000
3	Pasir	2 truk	Rp330.000	Rp660.000	Rp310.000	Rp620.000
4	Kerikil	1 truk	Rp270.000	Rp270.000	Rp255.000	Rp255.000
5	Seng	4 kodi	Rp700.000	Rp2.800.000	Rp670.000	Rp2.680.000
6	Paku-paku	10 kg	Rp13.000	Rp130.000	Rp13.000	Rp130.000
7	Besi cor	25 btg	Rp12.500	Rp312.500	Rp11.000	Rp275.000
8	Cat	2 pail	Rp85.000	Rp170.000	Rp80.000	Rp160.000
9	Kayu-kayu,kosen, pintu, jendela, triplek dll	4 kubik	Rp1.000.000	Rp4.000.000	Rp980.000	Rp3.920.000
10	Tanah untuk bangunan	100 m ²	Rp75.000	Rp7.500.000	Rp75.000	Rp7.500.000
11	Bahan pelengkap	-	-	Rp3.900.000	-	Rp3.700.000
12	Upah tukang	-	-	Rp6.000.000	-	Rp6.000.000
	Jumlah		Total Anggaran : Rp 29.762.500		Total Realisasi : Rp 28.920.000	

Dari tabel diatas dapat penulis uraikan bahwa biaya pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) pada tahun 2006 mengalami kelebihan anggaran, adalah sebagai berikut :

Total anggaran = Rp 29.762.500

Total realisasi = Rp 28.920.000

= 29.762.500 – 28.920.000 = 842.500

Persentasenya :

$$\frac{29.762.500}{28.920.000} \times 100 - 100 = 2,91 \%$$

Dari uraian diatas dapat kita ketahui bahwa biaya pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) pada tahun 2006 mengalami kelebihan anggaran sebesar Rp 842.500 atau 2,91 %. Hal ini disebabkan karena manajemen telah melakukan pembelian bahan / material bangunan diantaranya langsung kepada agen. Misalnya semen, pembelian langsung ke agen besarnya. Kemudian batubata pembelian langsung pada pabriknya, yang mana selama ini hanya membeli di toko. Lalu pasir dan kerikil pembelian juga langsung kepada agennya atau grosir. Kemudian bahan bangunan lainnya seperti, seng, paku, besi cor, cat, triplek, dan lainnya material ini langsung dibeli dengan distributor atau grosir. Selanjutnya bahan-bahan seperti kayu-kayu, kosen, pintu langsung dipesan di gudang sawmil yang terletak dipinggiran kota. Untuk bahan pelengkap demikian juga pembeliannya dilakukan pada toko grosir. Adapun bahan pelengkap yaitu, engsel pintu, alat-alat listrik, kuci pintu, jendela, kaca, dan lain lain. Untuk harga tanah dan upah tukang antara realisasi dan rencana anggarannya tidak mengalami perubahan.

Tabel V.2

Perbandingan antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan Realisasi Biaya pembangunan konstruksi Rumah Sehat Sederhana (RSH) type 36 pada perumahan Alamanda PT. Mega Citra Perkasa Pekanbaru tahun 2007

NO	MATERIAL	QUANTITAS	RENCANA ANGGARAN BIAYA		REALISASI BIAYA	
			HARGA SATUAN	JUMLAH	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	Semen	40 sak	Rp48.000	Rp1.920.000	Rp45.000	Rp1.800.000
2	Batubata	12.000 biji	Rp190	Rp2.280.000	Rp175	Rp2.100.000
3	Pasir	2 truk	Rp330.000	Rp660.000	Rp320.000	Rp640.000
4	Kerikil	1 truk	Rp280.000	Rp280.000	Rp270.000	Rp270.000
5	Seng	4 kodi	Rp730.000	Rp2.920.000	Rp690.000	Rp2.760.000
6	Paku-paku	10 kg	Rp13.000	Rp130.000	Rp14.000	Rp140.000
7	Besi cor	25 btg	Rp14.500	Rp362.500	Rp13.000	Rp325.000
8	Cat	2 pail	Rp90.000	Rp180.000	Rp85.000	Rp170.000
9	Kayu-kayu,kosen, pintu, jendela, triplek dll	4 kubik	Rp1.000.000	Rp4.000.000	Rp990.000	Rp3.960.000
10	Tanah untuk bangunan	100 m ²	Rp80.000	Rp8.000.000	Rp80.000	Rp8.000.000
11	Bahan pelengkap	-	-	Rp4.000.000	-	Rp3.800.000
12	Upah tukang	-	-	Rp6.000.000	-	Rp6.000.000
	Jumlah		Total Anggaran : Rp 30.732.000		Total Realisasi : Rp 29.965.000	

Dari tabel diatas dapat penulis uraikan bahwa biaya pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) pada tahun 2007 mengalami kelebihan anggaran, adalah sebagai berikut :

Total anggaran = Rp 30.732.000

Total realisasi = Rp 29.965.000

= 30.732.000 – 29.965.000 = 767.000

Persentasenya :

$\frac{30.732.000}{29.965.000} \times 100 - 100 = 2,55 \%$

Dari uraian diatas dapat kita ketahui bahwa biaya pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) pada tahun 2007 mengalami kelebihan anggaran sebesar Rp767.000 atau 2,55 %. Hal ini disebabkan karena manajemen perusahaan telah berhasil melakukan efisiensi biaya seperti pada tahun lalu. Semen langsung dibeli kepada agen, kemudian batubata langsung dibeli pada pabriknya. Kemudian bahan bangunan lainnya atau material seperti seng, paku, besi cor, cat, triplek dan lainnya langsung dibeli dengan distributor atau agen. Akan tetapi berbeda dengan tahun lalu dimana harga-harga material untuk bangunan mengalami sedikit kenaikan. Selanjutnya bahan-bahan seperti kayu-kayu, kosen pintu, juga di pesan di gudang sawmilnya dan mengalami sedikit kenaikan dari tahun lalu. Demikian juga bahan pelengkap seperti, engsel pintu, alat-alat listrik, kuci pintu, jendela, kaca, dan lain lain juga mengalami sedikit kenaikan harga dari tahun lalu. Untuk harga tanah juga mengalami kenaikan, tetapi tidak melebihi dari anggaran yang ditetapkan perusahaan. Sedangkan upah tukang tidak mengalami kenaikan, masih tetap seperti tahun lalu.

Tabel V.3

Perbandingan antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan Realisasi Biaya pembangunan konstruksi Rumah Sehat Sederhana (RSH) type 36 pada perumahan Alamanda PT. Mega Citra Perkasa Pekanbaru tahun 2008

NO	MATERIAL	QUANTITAS	RENCANA ANGGARAN BIAYA		REALISASI BIAYA	
			HARGA SATUAN	JUMLAH	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	Semen	40 sak	Rp50.000	Rp2.000.000	Rp52.000	Rp2.080.000
2	Batubata	12.000 biji	Rp200	Rp2.400.000	Rp200	Rp2.400.000
3	Pasir	2 truk	Rp350.000	Rp700.000	Rp360.000	Rp720.000
4	Kerikil	1 truk	Rp300.000	Rp300.000	Rp320.000	Rp320.000
5	Seng	4 kodi	Rp745.000	Rp2.980.000	Rp750.000	Rp3.000.000
6	Paku-paku	10 kg	Rp15.000	Rp150.000	Rp15.000	Rp150.000
7	Besi cor	25 btg	Rp17.500	Rp437.500	Rp18.500	Rp462.500
8	Cat	2 pail	Rp100.000	Rp200.000	Rp105.000	Rp210.000
9	Kayu-kayu,kosen, pintu, jendela, triplek dll	4 kubik	Rp1.200.000	Rp4.800.000	Rp1.280.000	Rp5.120.000
10	Tanah untuk bangunan	100 m ²	Rp90.000	Rp9.000.000	Rp90.000	Rp9.000.000
11	Bahan pelengkap	-	-	Rp4.200.000	-	Rp4.350.000
12	Upah tukang	-	-	Rp7.000.000	-	Rp7.500.000
	Jumlah		Total Anggaran : Rp 34.167.500		Total Realisasi : Rp 35.312.000	

Dari tabel diatas dapat penulis uraikan bahwa biaya pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) pada tahun 2008 mengalami kekurangan anggaran, adalah sebagai berikut :

Total anggaran = Rp 34.167.500

Total realisasi = Rp 35.312.000

= 34.167.500 – 35.312.000 = (-1.144.500)

Persentasenya :

$\frac{34.167.500}{35.312.000} \times 100 - 100 = (-3,24 \%)$

Dari uraian diatas dapat kita ketahui bahwa pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) pada tahun 2008 mengalami kekurangan anggaran sebesar Rp 1.144.500 atau 3,24 %. Hal ini disebabkan adanya kenaikan harga material bangunan disertai naiknya upah tenaga kerja akibat pengaruh dari krisis global yang tidak diperkirakan sebelumnya. Pada pertengahan 2008 masyarakat dunia sedang dilanda masalah krisis global yang menjadi pukulan telak bagi pebisnis ataupun pengusaha. Demikian juga yang dirasakan oleh PT. Mega Citra Perkasa ini sehingga realisasi melebihi dari anggaran yang diperkirakan sebelumnya. Padahal manajemen perusahaan sudah melakukan pembelian-pembelian bahan material bangunan pada agen-agen seperti pada tahun 2006 dan 2007. Padahal mereka telah membeli semen pada agen besarnya, batubata pada pabriknya, kemudian bahan material seng, paku, besi cor, cat, dan lainnya pada distributor atau grosirnya, sawmil juga dibeli langsung ke gudang dan bahan-bahan pelengkap pada grosirnya. Akan tetapi kenaikan harga-harga tidak dapat dihindari lagi dikarenakan krisis global sedang melanda dunia.

Tabel V.4

Perbandingan antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan Realisasi Biaya pembangunan konstruksi Rumah Sehat Sederhana (RSH) type 36 pada perumahan Alamanda PT. Mega Citra Perkasa Pekanbaru tahun 2009

NO	MATERIAL	QUANTITAS	RENCANA ANGGARAN BIAYA		REALISASI BIAYA	
			HARGA SATUAN	JUMLAH	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	Semen	40 sak	Rp53.000	Rp2.120.000	Rp54.000	Rp2.160.000
2	Batubata	12.000 biji	Rp210	Rp2.520.000	Rp215	Rp2.580.000
3	Pasir	2 truk	Rp360.000	Rp720.000	Rp365.000	Rp730.000
4	Kerikil	1 truk	Rp320.000	Rp320.000	Rp330.000	Rp330.000
5	Seng	4 kodi	Rp760.000	Rp3.040.000	Rp760.000	Rp3.040.000
6	Paku-paku	10 kg	Rp16.000	Rp160.000	Rp16.000	Rp160.000
7	Besi cor	25 btg	Rp20.000	Rp500.000	Rp21.000	Rp525.000
8	Cat	2 pail	Rp110.000	Rp220.000	Rp110.000	Rp220.000
9	Kayu-kayu,kosen, pintu, jendela, triplek dll	4 kubik	Rp1.200.000	Rp4.800.000	Rp1.280.000	Rp5.120.000
10	Tanah untuk bangunan	100 m ²	Rp100.000	Rp10.000.000	Rp100.000	Rp10.000.000
11	Bahan pelengkap	-	-	Rp4.500.000	-	Rp4.500.000
12	Upah tukang	-	-	Rp7.500.000	-	Rp7.500.000
	Jumlah		Total Anggaran : Rp 36.400.000		Total Realisasi : Rp 36.865.000	

Dari tabel diatas dapat penulis uraikan bahwa biaya pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) pada tahun 2009 mengalami kekurangan anggaran, adalah sebagai berikut :

Total anggaran = Rp 36.400.000

Total realisasi = Rp 36.865.000

= 36.400.000 – 36.865.000 = (-465.000)

Persentasenya :

$$\frac{36.400.000}{36.865.000} \times 100 - 100 = (1,26 \%)$$

Dari uraian diatas dapat kita ketahui bahwa biaya pembangunan konstruksi rumah sehat sederhana (RSH) pada tahun 2009 mengalami kekurangan anggaran sebesar Rp 465.000 atau 1,26 %. Dibandingkan tahun 2008 persentase kekurangan anggaran mengalami penurunan, hal ini disebabkan mulai meredanya krisis global. Akan tetapi anggaran biaya masih mengalami kelebihan terhadap realisasi. Dengan adanya masalah diatas maka perusahaan melakukan kebijakan yaitu terus melakukan pembelian material bangunan pada distributor-distributornya, berikutnya melakukan pengurangan tenaga kerja harian dilapangan, dan melakukan pengawasan yang lebih optimal terhadap kegiatan operasional konstruksi atau pembangunan konstruksi rumah. Dengan mengambil langkah-langkah diatas diharapkan perusahaan dapat menekankan biaya pembangunan konstruksi rumah.

V.3 Perkembangan Upah Tenaga Kerja

Proses pembangunan dalam suatu Negara mempunyai pengaruh langsung ataupun tidak langsung dalam bidang ketenagakerjaan. Keberhasilan dibidang ekonomi sebagai dampak pembangunan berpengaruh terhadap permintaan tenaga kerja sedangkan penawaran tenaga kerja yang tersedia akan selalu berkembang seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang biasanya disertai dengan penambahan angkatan kerja. Semakin meningkat jumlah angkatan kerja maka akan selalu dituntut suatu upaya atau penciptaan lapangan kerja sehingga dapat mengurangi ketidakseimbangan pertumbuhan angkatan kerja. Sektor jasa konstruksi merupakan sektor yang mampu menyerap tenaga kerja selain pertanian dan kelautan. Sektor ini harusnya dapat perhatian khusus dari pemerintah untuk mempertahankan lapangan pekerjaan yang ada. Kelangsungan industri konstruksi perumahan yang juga merupakan industri yang padat karya, diyakini dapat mempertahankan pertumbuhan ekonomi perlu dibantu lagi dari segi akses terhadap pendanaan ataupun keringanan pajak agar dapat bertahan melewati masa-masa sulit.

Upah atau gaji merupakan salah satu faktor yang dapat memotivasi karyawan atau tenaga kerja untuk bekerja. Bagi sebuah organisasi upah merupakan suatu masalah pokok bagi setiap tenaga kerja. Oleh karena itu perusahaan atau organisasi hendaknya selalu dan sangat memperhatikan secara serius masalah pemberian upah demi lancarnya kegiatan perusahaan. Upah tenaga kerja sangat dipengaruhi oleh bermacam-macam hal seperti panjangnya jam kerja yang diperlukan untuk menyelesaikan suatu jenis pekerjaan keadaan tempat pekerjaan, keterampilan dan keahlian tenaga kerja yang bersangkutan. Biasa dipakai cara harian sebagai unit waktu dan banyaknya pekerjaan yang dapat diselesaikan dalam satu hari. Upah merupakan balas jasa yang dibayarkan kepada pekerja

harian dengan berpedoman atas perjanjian yang disepakati membayarnya. Upah merupakan suatu hal penting bagi setiap karyawan yang bekerja dalam suatu perusahaan, karena dengan upah mereka dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Karena pentingnya upah maka upah dapat ditinjau dari dua pihak yaitu pemberi jasa atau karyawan dan pihak penerima jasa atau perusahaan. Pada PT. Mega Citra Perkasa yang bergerak dibidang pembangunan perumahan mereka mempunyai metode sendiri dalam pembayaran upah kepada tenaga kerja mereka.

Untuk pengerjaan 1 unit rumah sehat sederhana (RSH) type 36 dibutuhkan 3 orang tukang bangunan. Yang mana dari masing-masing dari mereka telah memahami spesifikasi dari tiap unit rumah yang akan dibangun. Selanjutnya untuk pembayaran upah tukang telah ada kesepakatan antara kedua belah pihak tentang besarnya upah yang diterima yaitu, pada tahun 2006 dan 2007 untuk pembangunan 1 unit rumah sehat sederhana (RSH) type 36 adalah sebesar Rp6.000.000. Dengan asumsi per orang akan menerima Rp2.000.000 dengan lamanya proses pembangunan per unitnya memakan waktu sekitar 45-50 hari. Dari penjelasan diatas dapat kita rincikan lagi bahwa upah tukang bangunan perbulannya mencapai Rp1.040.000/orang dan apabila dihitung perharinya yaitu mencapai Rp40.000/hari. Dengan rincian sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Upah perhari} &= \frac{\text{Rp2.000.000}}{50 \text{ hari}} \\ &= \text{Rp 40.000/hari/orang}\end{aligned}$$

Jika dibayar secara bulanan, sebagaimana karyawan perusahaan maka rinciannya $\text{Rp40.000} \times 26 \text{ hari} = \text{Rp1.040.000}$. Dengan asumsi satu bulan dihitung dengan 26 hari kerja. Sementara kesepakatan selama ini antara perusahaan dengan tenaga kerja yaitu upah dibayar perminggu yang dibayarkan pada setiap hari sabtu. Apabila upah perharinya

Rp40.000 maka upah yang mereka terima setiap minggunya sebesar Rp40.000 x 6 hari kerja = Rp240.000/orang.

Cara pembayaran upah perminggu seperti ini dimungkinkan kedua belah pihak saling diuntungkan artinya pihak perusahaan menjadi lebih ringan dalam pembayaran. Sedangkan pihak tenaga kerja diuntungkan karena dapat mengatur keuangannya sesuai dengan kebutuhan hariannya, dibandingkan bila pembayaran upah dilakukan perbulan.

Pada tahun 2008 dan 2009 terjadi kenaikan upah tenaga kerja sebesar 25%, hal ini disebabkan karena meningkatnya harga-harga bahan pokok disertai juga harga bahan bangunan akibat pengaruh dari krisis global. Sehingga upah pengerjaan 1 unit rumah sehat sederhana (RSH) type 36 yang semula Rp6.000.000 menjadi naik hingga Rp7.500.000. dimana dengan asumsi 1 orang tenaga kerja akan menerima sebesar Rp2.500.000.

Dari penjelasan diatas dapat kita rincikan lagi bahwa upah tukang bangunan perbulannya mencapai Rp1.300.000/orang dan apabila dihitung perharinya yaitu mencapai Rp50.000/hari. Dengan rincian sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Upah perhari} &= \frac{\text{Rp2.500.000}}{50 \text{ hari}} \\ &= \text{Rp } 50.000/\text{hari/orang}\end{aligned}$$

Jika dibayar secara bulanan, sebagaimana karyawan perusahaan maka rinciannya Rp50.000 x 26 hari = Rp1.300.000. Dengan asumsi satu bulan dihitung dengan 26 hari kerja. Sementara kesepakatan selama ini antara perusahaan dengan tenaga kerja yaitu upah dibayar perminggu yang dibayarkan pada setiap hari sabtu. Apabila upah perharinya Rp50.000 maka upah yang mereka terima setiap minggunya sebesar Rp50.000 x 6 hari kerja = Rp300.000/orang.

Dengan cara pembayaran upah perminggu seperti ini dimungkinkan kedua belah pihak saling diuntungkan artinya pihak perusahaan menjadi lebih ringan dalam pembayaran. Sedangkan pihak tenaga kerja diuntungkan karena dapat mengatur keuangannya sesuai dengan kebutuhan hariannya, dibandingkan bila pembayaran upah dilakukan perbulan.

Dengan upah atau gaji sebesar itu dapat dikatakan bahwa perusahaan telah membayar gaji karyawannya sesuai dengan peraturan pemerintah atau UMP (upah minimum provinsi). Sebagaimana UMP pada tahun 2006 dan 2007 berkisar Rp875.000 sedangkan pada tahun 2008 dan 2009 berkisar Rp1.050.000. Dari hal ini pihak perusahaan pengembang perumahan telah melaksanakan dan mematuhi peraturan pemerintah dalam hal pembayaran upah tenaga kerja. Sebaliknya tenaga kerja juga merasa puas dan sepakat dengan hasil yang diterimanya, karena telah sesuai dengan ketentuan pemerintah.

V.4 Kebijakan-kebijakan yang diambil Perusahaan

Dewasa ini dengan semakin jelasnya transparansi pasar, membuat pasar lebih kompetitif. Perusahaan-perusahaan harus berusaha mengadakan kompetisi dengan pesaingnya untuk menguasai pasar sebagai market leader. Perubahan-perubahan yang inovatif pada umumnya harus dilakukan, pembenahan baik itu dari segi fisik produk yang dihasilkan maupun aspek pelayanan harus ditingkatkan. Dengan demikian perusahaan mengambil kebijakan-kebijakan sebagai berikut :

1. Efisiensi biaya operasional, hal ini merupakan tinjauan yang mendasar demi menjaga tetap eksisnya perusahaan. Didalam iklim kompetisi ini juga perusahaan

dihadapkan pada tingkat resiko yang besar dari biaya operasional yang tinggi, dimana perusahaan akan mengalami penurunan profit yang disebabkan kurang akuratnya penghitungan anggaran biaya operasional. Kondisi ini merupakan tantangan bagi perusahaan untuk selalu menganalisa biaya operasional produk-produknya dan mengambil kebijakan yang hakekatnya merupakan pedoman secara umum supaya produk dan harganya dapat diterima oleh konsumen mereka. Adapun dari pengertian dari efisiensi biaya adalah cara yang mungkin untuk memutuskan harga lebih rendah, merupakan kriteria utama untuk sukses. Biaya yang rendah, produktivitas operasional yang tinggi memungkinkan terjadinya efisiensi. Menggunakan sumber daya yang efektif, tenaga kerja, manajemen, bahan baku, peralatan dan fasilitas, serta selanjutnya meningkatkan keluaran (output) merupakan kunci produktivitas. **(Dr. Manahan P. Tampubolon MM, 2004 : 167)**

2. Memperhatikan keinginan atau selera konsumen, yaitu dalam hal pembangunan dengan model-model mutakhir. Misalnya seperti keran air, plafon, perlengkapan lampu, kusen, jendela, pintu, dan lainnya namun harganya juga harus yang dapat dijangkau.
3. Melakukan pembelian bahan-bahan material bangunan langsung pada distributor-distributornya. Hal ini dapat dilakukan dengan lebih seringnya mengecek harga-harga material pada agen atau grosir dengan melakukan pendekatan dan kerjasama.
4. Mengurangi tenaga kerja harian dilapangan. Dengan melakukan pengurangan tenaga kerja harian, diharapkan bisa mengurangi beban Perusahaan.

5. Melakukan pengawasan yang lebih optimal. Pengawasan kepada karyawan dilakukan untuk mencapai target yang diharapkan, dengan adanya pengawasan maka penyimpangan-penyimpangan yang terjadi dapat segera diperbaiki agar tidak berlarut yang mengakibatkan kerugian yang semakin meningkat.

Pada umumnya perusahaan akan berusaha memperbesar pendapatan dibanding biaya-biaya yang dikeluarkannya. Demikian juga halnya dengan para Developer perumahan yang bergerak dalam bidang penyediaan rumah, dimana dalam kegiatan operasionalnya untuk memperoleh laba yang diharapkan maka harus ditempuh kebijaksanaan yang tepat. Dalam hal ini para Developer selayaknya mengadakan pendekatan penentuan harga jual produsen yang berdasar sifatnya dimana perusahaan lebih cenderung untuk memfokuskannya pada beberapa besar tingkat keuntungan yang diperoleh.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

VI.1 Kesimpulan

Mengacu kepada pembahasan skripsi pada bab-bab yang terdahulu, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. PT. Mega Citra Perkasa merupakan salah satu perusahaan pengembang yang membangun rumah sehat sederhana (RSH) type 36 yang salah satu proyeknya adalah perumahan alamanda II yang berlokasi jalan Taman Karya, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan Pekanbaru. PT. Mega Citra Perkasa merupakan salah satu perusahaan pengembangan perumahan yang bermitra dengan Bank Negara Indonesia (BNI) sebagai kreditur dalam membangun dan memasarkan rumah sehat sederhana (RSH).
2. PT. Mega Citra Perkasa membangun dan memasarkan rumah yang terdiri dari type-type :
 - Type RSH 36 / 100 M²
 - Type RS 36 plus / 120 M²
 - Type RS 40 / 120 M²
 - Type RS 45 / 135 M²
 - Type RS 60 / 160 M²
3. Perusahaan berusaha menerapkan kebijakan efisiensi biaya, agar pembangunan untuk tiap unit rumah sehat sederhana (RSH) type 36 tidak melebihi dari RAB yang telah ditentukan sebelumnya.
4. Pada tahun 2006 dan 2007 perusahaan telah berhasil melakukan efisiensi biaya yang telah diterapkan oleh perusahaan. Akan tetapi pada tahun 2008

dan 2009 perusahaan tidak dapat merealisasikan efisiensi biaya, dikarenakan pada tahun tersebut terjadi krisis global yang sedang melanda dunia. Sehingga biaya realisasi pembangunan meningkat seiring naiknya harga-harga bahan bangunan dan material lainnya.

VI.2 Saran-saran

1. Pihak Developer hendaknya lebih cermat memperhatikan biaya realisasi pembangunan, karena dengan melakukan efisiensi dan penghematan perusahaan dapat memperoleh laba/profit yang lebih besar. Hal ini dapat dilakukan dengan lebih seringnya mengecek harga-harga material pada agen atau grosir dan melakukan pendekatan dan kerjasama.
2. Developer juga hendaknya memperhatikan keinginan atau selera konsumen dalam hal pembangunan dengan model-model yang mutakhir. Misalnya seperti keran air, plafon, perlengkapan lampu, kosen, jendela pintu dan kain-lain namun harganya juga harus dapat dijangkau.
3. Sebaiknya pihak Developer juga harus berusaha menciptakan hubungan yang baik dengan masyarakat sekitar lokasi pembangunan perumahan tersebut dengan tujuan untuk mempererat hubungan kekeluargaan antara warga lama dengan warga baru, dan yang paling utama hal ini adalah kondisi jalan menuju lokasi perumahan hendaknya diberikan jalan yang memadai.
4. Para developer diharapkan mampu memperkerjakan tenaga kerja yang profesional dibidangnya untuk menjaga kualitas bangunan demi kepuasan konsumen.

5. Pihak Bank Negara Indonesia (BNI) hendaknya mempermudah dan meringankan persyaratan untuk memperoleh kredit, salah satunya dengan memperkecil suku bunga pinjaman terutama untuk RSH type 36 ini, dengan demikian pihak konsumen yang berpenghasilan kecil pun dapat memperoleh kredit sesuai dengan tingkat penghasilan mereka.
6. Dalam kondisi persaingan yang semakin ketat peranan promosi hendaknya benar-benar dioptimalkan dalam arti kata produk-produk yang dihasilkan perusahaan agar lebih cepat dikenal oleh konsumen.
7. Hendaknya kebijakan pemerintah dalam menentukan penetapan harga rumah lebih berpihak kepada developer mengingat terus meningkatnya biaya produksi akibat peningkatan harga bahan baku.

DAFTAR PUSTAKA

- AM, Kadarman, *Pengantar Ilmu Manajemen*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2000.
- Badan Pusat Statistik, *Statistik Indonesia*, Badan Pusat Statistik Indonesia Jakarta 2007.
- Basu Swastha dan Ibnu Sukarjo, *Pengantar Bisnis Modern edisi revisi*, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- DR. Manahan P. Tampubolon MM, *Edisi Pertama Manajemen Operasional*, Jakarta, 2004.
- Google (bandungheritage.org/index2.php?...&do_pdf=1&id=35)
- Google ([Jefrihutagalung. Wordpress.com.](http://Jefrihutagalung.wordpress.com))
- Handoko, T. Hani, *Manajemen Personalia Dan Sumber Daya Manusia Edisi III BPFE*, Yogyakarta 2003.
- _____, Sukanto Reksohadiprodjo, *Organisasi edisi revisi*, Penerbit BPFE, Yogyakarta 2000.
- Hasibuan, Melayu, S.P, *Manajemen Sumber Daya Manusia*, Penerbit CV. Haji Mas Aguna, Jakarta 2005.
- Hariadi, Bambang. *Akuntansi Manajemen (Suatu Sudut Pandang)*, Edisi Pertama. Yogyakarta: BPFE 2002
- Joesram, Tatai, Soharti dan Fathorozi M, *Teori Ekonomi Mikro*, PT. Salemba empat, Jakarta, 2003.
- Kholmi, Masiyah, Yuningsih. *Akuntansi Biaya*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang 2004
- Lawler, *Manajemen Personalia edisi revisi*, Gramedia Indonesia, Jakarta 2004.
- Mantara, Ide Bagoes, *Demografi umum*, pustaka pelajar, Jakarta 2000.
- Mulyadi, *Akuntansi Manajemen*, Penerbit STIE, Yogyakarta, 1999.
- Nitisemito, Alex S, *Manajemen Personalia*, Graha Indonesia Jakarta 2002
- Notoatmodjo, *Manajemen Sumber Daya Manusia*, edisi revisi Jakarta 2003

P. Sondang Siagian, *Filsafat Administrasi edisi revisi*, CV. Haji Mas Agung, Jakarta, 2005.

_____, *Peranan Staf Dalam Manajemen edisi revisi*, Penerbit Gunung Agung Jakarta, 2002.

PT. Mega Citra Perkasa, Pekanbaru 2010.

Roger G . Schroder, *Manajemen operasi edisi revisi jilid III erlangga ciracas Jakarta* 2007.

Sofyan, syafri, *Manajemen kontenporer edisi revisi*, penerbit bumi aksara, Jakarta, 2000.

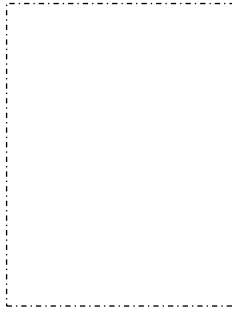
Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2007.

Sukirno, Sadono, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.

Winardi, Azaz-azaz *Manajemen*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2000.

Wirosuhardjo, Kartomo, *Dasar-Dasar Demografi*, Universitas Indonesia, Jakarta 2000.

BIOGRAFI PENULIS



Muhammad Ikhsan lahir dikota Medan, 10 Desember 1988. Mulai mengenyam pendidikan pada tahun 1993 di TK, kemudian melanjutkan ke SDN 008 Pangkalan Brandan. Pada tahun 2000 masuk ke SLTP Negeri 5 Pekanbaru dan ditahun 2003 melanjutkan pendidikan di SLTA Negeri 5 pekanbaru hingga tamat pada tahun 2006. Setelah menyelesaikan pendidikan di SLTA, anak kedua dari tiga bersaudara ini melanjutkan ke jenjang pendidikan S1 dengan mengambil jurusan Manajemen di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru. Pada akhir studi, dalam pengerjaan tugas akhir Bersama partner dan di bawah bimbingan Mahendra Romus, M. Ec, P. Hd dan Ade Ria Nirmala, SE,MM ia berhasil menyelesaikan penulisan skripsi ini. Dalam keseharian penulis ini dikenal sebagai sosok yang kritis, bijaksana, berdedikasi tinggi, bertanggung jawab, dan memiliki motivasi tinggi.

Data Pribadi Penulis

Nama	: Muhammad Ikhsan
Motto	: <i>Bermimpilah setinggi mungkin</i>
TTL	: Medan, 10 Desember 1988
Alamat	: Jl. Puyuh Mas No 29 Pekanbaru
No. Tlpn	: 085668116215
Email	: Ikhsan_nicky@yahoo.co.id